NORDVIK

Mariboes gate 14C

1 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mariboes gate 14C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Nybygget 3-roms (2+1) fra 2021 med egen hybel for utleie.
Rehabilitert bygård. Felles takterrasse med badstue/ jacuzzi

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**7 499 149,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 303,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1917**
Eierform	**Andel**

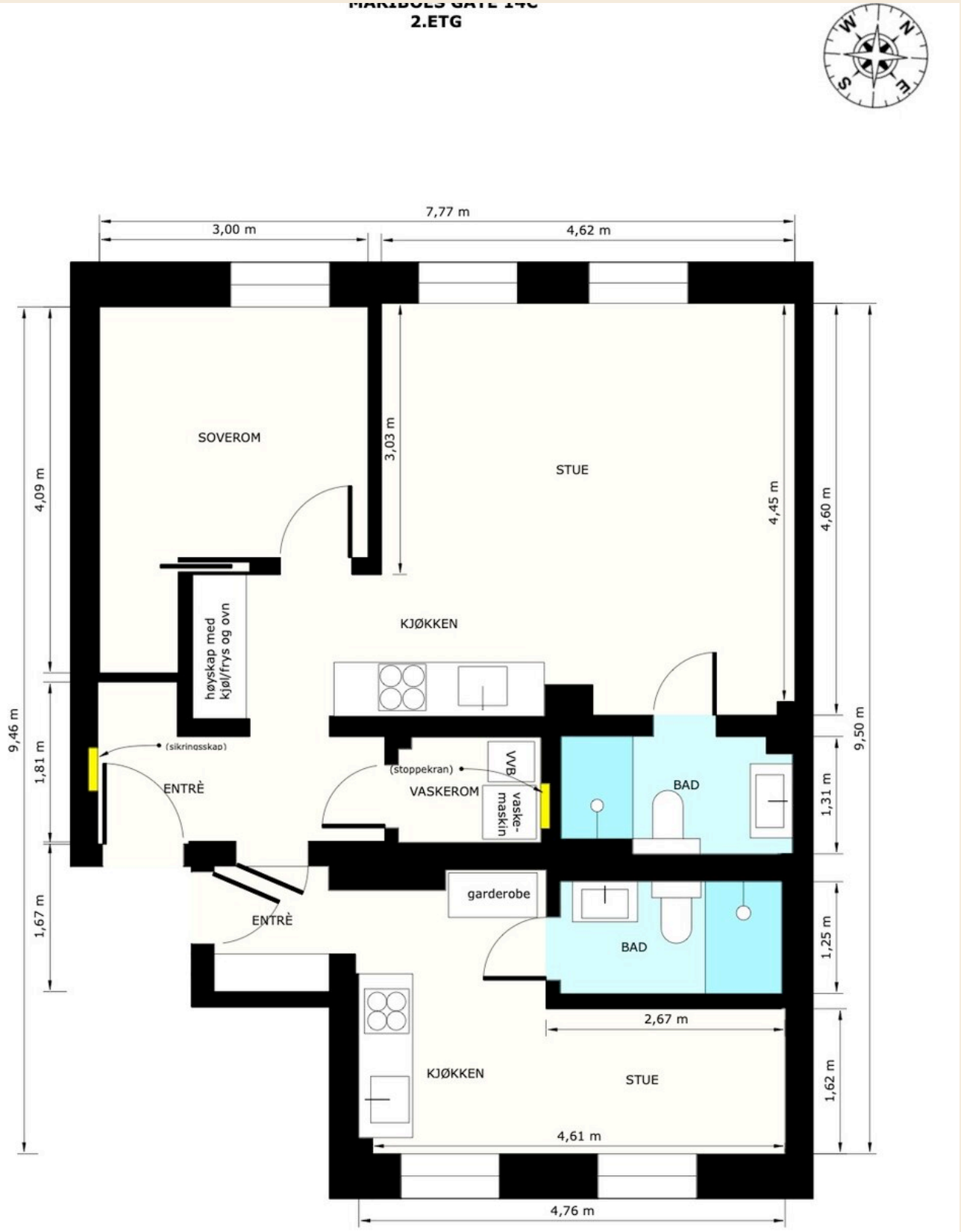
Kort fortalt

Vi har for salg en klassisk leilighet hvor både leilighet og bygård i sin helhet ble renovert i 2021. Her vil du bo med en svært sentral og urban beliggenhet med umiddelbar nærhet til butikker, serveringssteder og kollektivt.

- Moderne standard og praktisk planløsning
- Skjermet i bakgård
- Flott en-stavs eikeparkett i alle rom, lekre fliser på begge bad og i entré
- Eget flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Hybel på 17m² med egen inngang
- Løpende årlig leieinntekt kr. 147 600 (betjener renter på ca. 2.85 mill i boliglån ved 5,2% rente)
- Stor og tørr bod på 5m²
- Godt bomiljø i veldrevet borettslag
- Eksklusiv felles takterrasse med motstrømsbasseng, utedusj, badstue og utekjøkken med grill
- Frodig bakhage med sitteplasser og lekeområde

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


















meraki


SAMSUNG
9kg
6kg
10
YEAR
WARRANTY













Suveren felles takterrasse med utsikt og kvaliteter som gjør den til en av byens mest attraktive.jpg





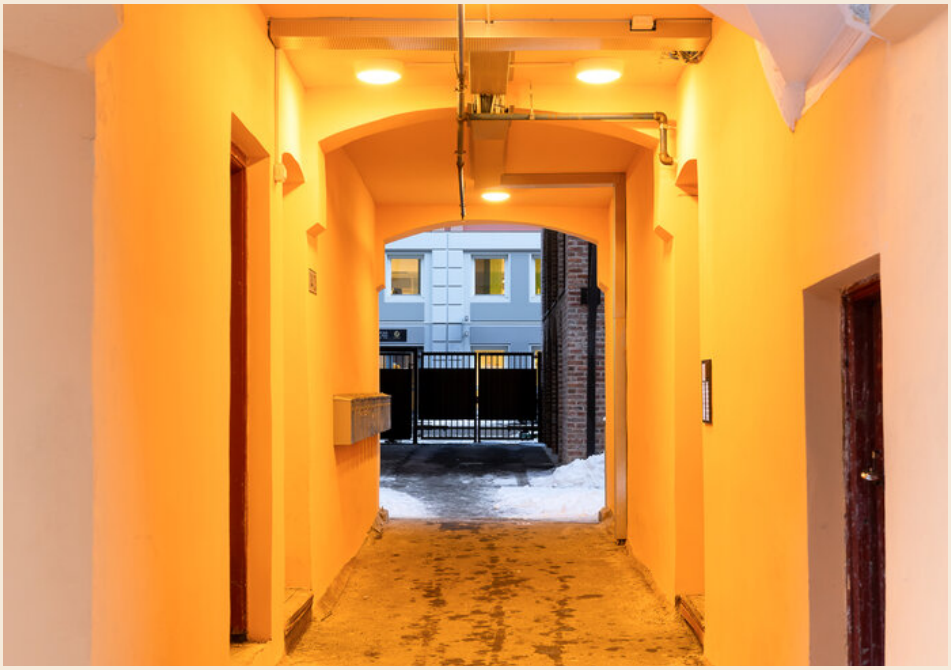
Her ligger alt til rette for a° nyte solrike dager.jpg

Fantastisk utsikt over taktoppene.jpg





Flott portrom med inngang til oppgangene.





Fasade mot Mariboes gate.jpg



Olaf Ryes plass er en av Gru¨nerløkkas mest populære og pulserende plasser, omgitt av trendy kafeer, uteserveringer og et yrende folkeliv a°ret rundt.jpg

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mariboes gate 14C, 0180 OSLO
Gnr 208, bnr 392 i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Brl M14, org.nr. 921627203

Selger
Burak Bagci

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 509 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 518 649,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1917

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Hoveddel: Entré, stue, stue, kjøkken, soverom og bad.
Hybel: Entré, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
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.

Innhold
Hoveddel: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Hybel: Entré, stue, kjøkken og bad.

Parkering: Gateparkering. Tidvis mulighet for å leie parkeringsplass i felles garasje.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 260 cm i stuen.

Standard
2. etasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, dusjnisje, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

2. etasje hybel:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, dusjnisje, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG2:
Våtrom: Bad hybel: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga bomlyd i flis i dusjsonen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.
Ja
Beskriv: Det har blitt observert skjeggkre i boligen ved 2-3 anledninger. Borettslaget engasjerte Anticimex som har gjennomført kontroll i samtlige leiligheter. Det er ikke gjort observasjoner det siste året.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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? Prospekt eller salgsoppgave

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Sameiet som borettslaget er en del av er involvert i en tvist mot utbygger vedrørende reklamasjoner på fellesarealer, hovedsakelig knyttet til uenighet rundt boder (gjelder ikke min leilighet)

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
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
En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse. Styret kan etter søknad samtykke til bruksoverlating / utleie av hele boligen også i andre tilfeller enn det som følger av denne bestemmelsen, herunder ved søknader fra andelseiere uten opparbeidet botid. Styret kan på fritt grunnlag

vurdere og eventuelt avslå slike søknader som omtalt i dette avsnitt.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Det er ikke krav om at andelseier i slike tilfeller disponerer et større areal enn det som overlates til andre. Slik overlating krever ikke søknad til, eller samtykke fra, borettslagets styre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Se også vedlagte vedtekter for nærmere bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 303,- pr. mnd.
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Formuesverdi
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.

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.

Borettslaget

Om borettslaget
Brl M14 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921627203 og ligger i Oslo kommune.

Borettslaget består av 8 andeler. Borettslagets eiendom er en del av Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16. Sameiet vil bestå av 33 leiligheter og 2 næringslokaler, hvorav 25 leiligheter og 2 næringslokaler vil være i Nybygget, mens 8 boliger vil ligge i eksisterende bebyggelse i Mariboesgt. 14 («Bakbygningen»). Borettslagets forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS. Revisor er Nitschke AS.

I sameiet som borettslaget er en del av, er det mulig det vil bli en reseksjonering for å rette opp feil. En evt. reseksjonering i sameiet vil endre på fordelingen av felleskostnadene i borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon. For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler.

Eierseksjonssameiet er involvert i en tvist med utbygger knyttet til mangler ved seksjon 1–33, som omfatter borettslagene 607 “bakbygg” og 608 “nybygg”. Advokatutgifter belastes kun borettslagene, men sameiet er part i saken fordi det formelt eier fellesarealene. Utbygger har nå gått med på rettsmekling, etter tidligere å ha uteblitt fra slike prosesser. Meklingen var opprinnelig planlagt i starten av mars, men ble utsatt etter forespørsel fra utbyggers advokat kun dager før planlagt dato. Ny dato er foreslått «ut på våren». Retten har gitt garantier for at denne utsettelsen ikke vil forsinke en eventuell rettssak dersom meklingen ikke fører frem. Styret har sendt ut flere felles e-poster med detaljerte rapporter og lenker til sentrale prosesskriv.

Borettslaget har sendt klage på
Byrådets vedtak som tillater Maritastiftelsen å åpne en Maritakafé i nybygget.

Utbygger har vært aktiv med feilretting i jul- og nyttårsperioden 2024, samt våren 2025. Flere forhold i nybygget er nå utbedret. Lekkasjen i røropplegget langs X02-aksen er lokalisert og tettet. Det gjenstår imidlertid uenighet om utbedring av drenering på private balkonger i 6. etasje og for lave rekkverk mot bakgården. For nybygget vurderes utsiktene som gode for å komme til enighet gjennom mekling, forutsatt at nødvendige garantier gis.

Utbygger har også uttrykt ønske om å ferdigstille de to manglende bodene i garasjeanlegget. Dette kan de få tillatelse til så snart oppgjøret til dagens garasjeeiere er gjennomført – et oppgjør som egentlig skulle vært utbetalt høsten 2024. De manglende bodene tilhører opprinnelig bakbygget, men fordi nybyggets boder er blitt delt ut til eiere i bakbygget, rammer dette også eiere i nybygget. Det pågår flere større uenigheter knyttet til bakbygget, og avstanden mellom borettslaget der og

utbygger er fortsatt stor.

Det skal bygges en branntrapp på eiendommen i Osterhaus' gate 21E, som grenser til vår. En arbeidsgruppe fra oss har vært i dialog med nabobygget for å vurdere planene. Mer informasjon finnes her: https://drive.google.com/drive/folders/1n7zWFaQmAr8M6XIMLau6nEu_-hw1a2dc? usp=sharing

Sameiet inkluderer også to næringsseksjoner og en garasje. Garasjen er i ferd med å selges tilbake til utbygger grunnet omfattende mangler. I næringslokalene arbeides det med etablering av aktivitet. Marita-stiftelsen planlegger en kafé for rusavhengige i den ene seksjonen, mens det i den andre har vært snakk om et buddhistisk tempel. Begge prosesser er langvarige og involverer klager til Plan- og bygningsetaten. Like før sommeren ble det besluttet å engasjere advokat for å motarbeide etableringen av Marita-kaféen. Kostnadene tilknyttet dette kan føre til økte felleskostnader.

Det er planlagt bygging av flere balkonger i nabobygget (nr. 21), noe som kan medføre noe støy i byggeperioden.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-

Borettslaget har ikke lån.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 771,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Kjøpere av andeler i BRL M14 må samtykke og medvirke til eventuelle endringer i antall andeler i borettslaget med Bakbygningen frem til utbyggingsprosjektet i Mariboes gate 14 og 16 er ferdigstilt.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr skal ikke oppholde seg i felles bakgård eller på takterrassen. Vask og stell av dyr er ikke tillatt på fellesområder. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere
Borettslagets forsikring

If
Polisenr. SP3805542

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 288 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredensborg og Mariboes gate 14C ligger i hjertet av Oslo, og kombinerer urban puls med grønne lunger og historisk bybilde. Her bor man sentralt, med kort vei til både St. Hanshaugen, Grünerløkka og sentrum. Området preges av klassiske bygårder, moderne byutvikling og et mangfold av fasiliteter rett utenfor døren. Innen få minutters gange finner du populære grøntområder som St. Hanshaugen park, Birkelunden, Sofienbergparken, Kubaparken og Olaf Ryes plass. Akerselva renner like ved og byr på idylliske gang- og sykkelstier, perfekte for rekreasjon, trening og naturopplevelser midt i byen.

I umiddelbar nærhet ligger Vulkan-området, et kulturelt og gastronomisk knutepunkt med tilbud som Mathallen, Dansens Hus, Nedre Foss Gård og konsertscenen BLÅ. Her finnes også utdanningstilbud, treningssentre som Athletica Vulkan, SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Evo og flere yoga- og pilatesstudioer. Tøyenbadet er lett tilgjengelig med T-bane, og Akerselva har flere uteområder med treningsapparater.

Matvarehandelen er godt dekket med Coop Mega, Rema 1000, Joker og Meny i gangavstand, i tillegg til spesialbutikker på Vulkan og i Torggata. For kaffe- og matelskere finnes det en rekke populære steder som Tim Wendelboe, Supreme Roastworks, Pascal, Godt Brød, Café Sara, Oslo Street Food og Gutta på Haugen. Området har et rikt utvalg restauranter og barer, fra Klosteret og Nektar Vinbar til Villa Paradiso, Delicatessen og Trattoria Popolare.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussene 34 og 54 går rett utenfor, og det er gangavstand til trikkelinjer i Hausmanns gate og Torggata, samt til Jernbanetorget, som gir tilgang til tog, flytog og T-bane. Beliggenheten gir deg også kort vei til Alexander Kiellands plass, Bislett, Tøyen og Bjørvika – inkludert sjøbadet på Sørenga. Alt dette gjør Mariboes

gate 14F til et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å bo urbant, med kort vei til både byliv og natur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger exdok (attestert) datert 1917 for klosettbygg m.m. (WC i eksisterende bakbygning) for eiendommen. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for etablering av våtrom i 2-4 etg datert 2021.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning. 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/

Offentlige planer:
Mariboes gate 14 E - bruksendring og etablering av tempel og forsamlingslokale i næringslokale
Saksnummer 2025/08386 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Status: Under behandling

Plan- og bygningsetaten har godkjente etablering av tempel og forsamlingslokale for buddhistisk organisasjon i næringslokale i eiendommens første- og underetasje.

Osterhaus' gate 21E - 5 leiligheter i bakgårdsbygning
Saksnummer 2025/03888 - Byggesak
Mottatt sak 25.08.2025
Status: Under behandling

Osterhaus' gate 21A - bruksendring til kontor i hovedbygning - H0101C
Saksnummer 2025/03875 - Byggesak
Mottatt sak 22.08.2025
Status: Under behandling

Osterhaus' gate 21A - bruksendring til 2 boliger i hovedbygningen - H0101A og H0101B
Saksnummer 2025/03869 - Byggesak
Mottatt sak 22.08.2025
Status: Under behandling

Det er søkt om tillatelse til tiltak for 11 balkonger, 24 våtrom, bruksendring til 9 boliger og til 1 kontor samt brannteknisk oppgradering.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/208/392:
02.09.1873 - Dokumentnr: 900080 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MØLLERGT 40B - UTGÅTT

18.06.2020 - Dokumentnr: 2616020 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:393

11.08.2020 - Dokumentnr: 2854204 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/3009
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/3009
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/3009
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3009
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3009
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3009
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/3009
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3009
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3009
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3009
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/3009
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3009
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3009
Snr: 14
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 39/3009
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3009
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3009
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/3009
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3009
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/3009
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/3009
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/3009
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3009
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/3009
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3009
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3009
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/3009
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/3009
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/3009
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3009
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/3009
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/3009
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/3009
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/3009
Snr: 34
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 229/3009
Snr: 35
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 303/3009
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - (frivillig, anbefalt ekstra markedsføring) kr. 8 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto - Scott Kvitberg kr. 8 250,-
Utlegg tilstandsrapport Garp Eiendom AS (Supertakst) kr. 11 900,-

Samlet skal selger betale kr. 178 131,- 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 27. februar 2026

Megler
Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler 2
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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.

Mariboes gate 14C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	4 min 0.3 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km

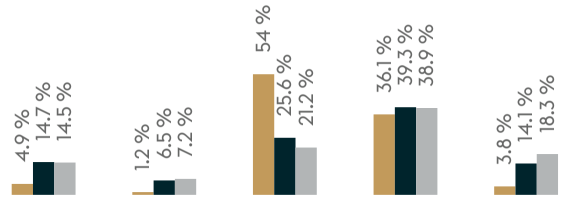
Offentlig transport

Jakob kirke	Linje 34, 54	3 min 0.3 km
Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	6 min 0.5 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å...	129 barn	2 min 0.2 km
Kia barnehage (0-5 år)	18 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	87 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Kristparken ballbane	4 min
Møllergata skole	4 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

Mariboes gate 14C
0183 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1917
BRA:	71 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	1	0	0

Supertakst

GNR: 208 BNR: 392

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Mariboes gate 14C
0183 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39918

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad hybel	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga bomlyd i flis i dusjsonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
26.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Burak Bagci**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mariboes gate 14C, 0183 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**392**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1917** - Eiendommen er bygget om, og leilgigheten er i praksis etablert totalt sett i 2020.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Utskifting av defekt jordfeilbryter (sikring) i sikringsskapet.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**66**	**66** Romfordeling: Hoveddel (49 kvm): Entré, stue, stue, kjøkken, soverom og bad. Hybel (17 kvm): Entré, stue, kjøkken og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**71**	**66**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

UTLEIEDEL: 17 kvm
HOVEDDEL: 49 kvm

Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie parkeringsplass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 260 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2016. Montert i forbindelse med ombyggingen som ble ferdigstilt ca 2021. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: 3 sikkerhetsdører med brann og lydklassifisering B30/db43. En til hver av boenhetene, og døren som går imellom hoveddel og hybel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.2 Kjøkken: Kjøkken hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Kjøkken: Kjøkken hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp. Frittstående kjøleskap. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Reparasjon utført i 2026.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
134 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsanlegg i himlingen i entré. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.10 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

RISS/SPREKKER/BOMLYD:
Det registreres bomlyd i en flis på vegg i dusjsonen. Årsaken er sannsynligvis utilstrekkelig flislim i bakkant av flis på dette stedet.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: Flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Avvikene vil ikke ha vesentlig betydning ved normal bruk.

BOMLYD:
Ingen spesielle tiltak anbefalt. For å rette avviket til en TG1 må sannsynligvis flisa demonteres og legges på nytt.

FALL MOT SLUK:
Årsak: Utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: Lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Våtrom: Bad hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:50
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 29 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 3 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

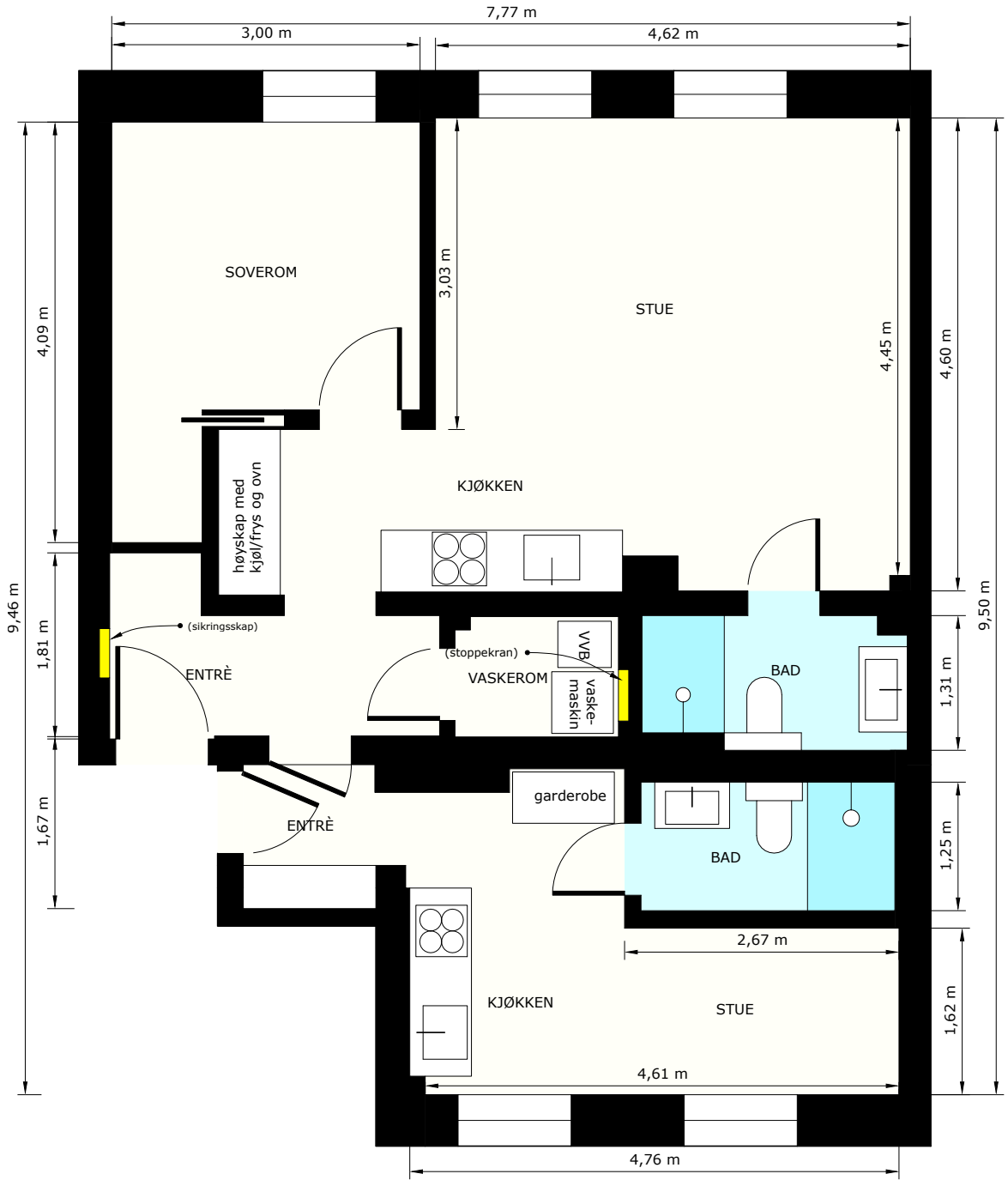
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

MARIBOES GATE 14C
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Burak Bagci	9578-5999-4-3869821	2026-02-27 12:57:43

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
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mariboes gate 14C, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Burak Bagci

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. januar 2021

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: SP3805542
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinnovasjon AS Byttet sikring K-3. 26.02.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Det har blitt observert skjeggkre i boligen ved 2-3 anledninger. Borettslaget engasjerte Anticimex som har gjennomført kontroll i samtlige leiligheter. Det er ikke gjort observasjoner det siste året.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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? Prospekt eller salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet som borettslaget er en del av er involvert i en tvist mot utbygger vedrørende reklamasjoner på fellesarealer, hovedsakelig knyttet til uenighet rundt boder (gjelder ikke min leilighet)

---

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Burak Bagci	**2026-02-27**

Identifikasjon

Burak Bagci

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Klara Brandrud

Oslo, 11.02.2026

Deres ref: 8-0084/26
Vår ref: 607-1- 3
Eiendommens navn: Brl M14
gnr 208 bnr 392 i OSLO kommune
Adresse: Mariboes gate 14C, 0183 OSLO
Org. nr.: 921627203
Selger: Bagci, Burak

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP3805542

Restanser pr. d.d.	kr	3 303,00
Månedlige kostnader:		
Andel felleskostnader	kr	3 303,00
Totalt	**kr**	**3 303,00 pr. mnd**.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 6 771,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 3 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 3
Bolignr.: H0201

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Kenneth Lund
Mobil: 93256394
E-post: brlm14@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere, og det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget er en del av Eierseksjonsameiet Mariboes gate 14. Se også vedtektene.

I sameiet som borettslaget er en del av, er det mulig det vil bli en reseksjonering for å rette opp feil. En evt. reseksjonering i sameiet vil endre på fordelingen av felleskostnadene i borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med

forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

BankID Signing
Kitty Merete Mezzetti
2025-08-13
BankID Signing
Iris Annika Østerlund
2025-08-15

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslaget Mariboes gate 14 og Borettslaget Mariboes gate 16

Tid: Torsdag 3. juli 2025 kl. 20:30

Sted: Teams (link ble sendt på mail og lagt på facebook)

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter:
  - Fra BRL 16 møtte: 303, 304, 305, 401, 405, 406, 502, 504, 601, 602, 604
  - Fra BRL 14 møtte: 201, 202, 402
  - Kitty hadde på forhånd mottatt fire fullmakter fra 203 (i styremailen), 301 (bilde på side 3 i dette dokumentet), 302 (i styremailen) og 603 (i styremailen) i BRL 16.
- Valg av møteleder og møtereferent:
  - Kitty Mezzetti ble valgt til møteleder og referent.
- Godkjenning av innkalling og saksliste:
  - Godkjent.
- Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder:
  - Iris Østerlund i 202 skriver under på protokollen sammen med møteleder.

Følgende sak ble behandlet:

1. Vedtak om bruk av midler til advokatbistand
   - Generalforsamlingen vedtok enstemmig å bruke inntil kr. 150 000,- på advokatbistand i forbindelse med klage på Byrådets vedtak som tillater Maritastiftelsen å åpne en Maritakafé i blokka vår.

- Vi snakket også om hvordan utgiftene skulle fordeles. Enten om de skulle fordeles prosentvis etter størrelsen på leilighetene (som felleskostnadene), eller flatt slik at hver andel betaler det samme beløpet: Utgifter / antall andeler = sum hver enkelt andel må betale. Møteleder spurte om hvem som stemte FOR en flat fordeling, og det var kun 3 andeler. Flat fordeling ble nedstemt, så utgiftene kreves inn etter størrelsen på leilighetene.
- Det ble en del innspill og diskusjoner i møtet, blant annet:
  - Kitty informerte om at naboene vår Ostmann BRL bidrar med 25% til advokatutgifter, opptil kr. 20 000,-
  - Mange uttrykte bekymring for hvordan det vil bli her om stiftelsen får åpne kafé.
  - Forsikringer BRL/private: Alle oppfordres til å sjekke om de har forsikring som kan dekke denne bruken av advokat. Kitty sjekker om sameiets forsikring kan dekke advokat.
  - Kitty sender ut link til alle dokumentene i saken når referatet sendes ut (side 4 i dette dokumentet).

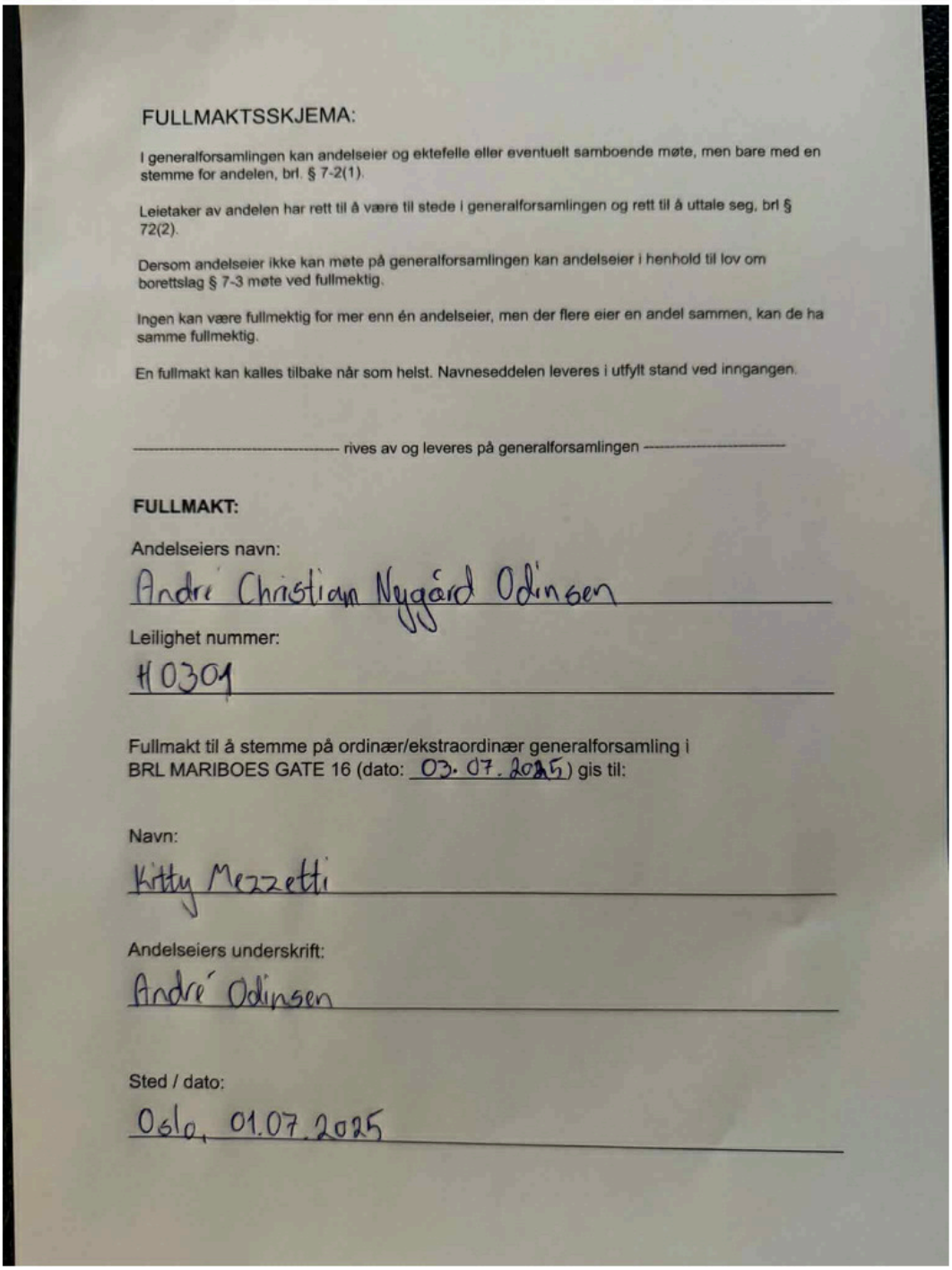
Møtet ble avsluttet kl. 22

Referatet ble godkjent og underskrevet.

Oslo, 5. juli 2025

Kitty Mezzetti	Iris Østerlund
Møteleder	Andelseier

Fullmakt fra 301 BRL 16:



FULLMAKTSSKJEMA:

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1).

Leietaker av andelen har rett til å være til stede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 72(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- rives av og leveres på generalforsamlingen ----------

FULLMAKT:

Andelseiers navn:

André Christian Nygård Odinsen

Leilighet nummer:

H0301

Fullmakt til å stemme på ordinær/ekstraordinær generalforsamling i BRL MARIBOES GATE 16 (dato: 03.07.2025) gis til:

Navn:

Kitty Mezzetti

Andelseiers underskrift:

André Odinsen

Sted / dato:

Oslo, 01.07.2025

Linker:

Saksinnsyn PBE:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

einnsyn Oslo kommune:

eInnsyn - Mariboes gate 14, byggesak. Klage over avslag på søknad om bruksendring til kontor og kontaktkafé. Dispensasjon fra reguleringsplan. Bydel St. Hanshaugen – Byrådet - saker avgjort av byrådet - 26.06.2025 – Politisk sak

Vår advokat:

Liv Zimmermann - Hjort

Ordensregler for Mariboes gate 14

Boligsameiet Mariboes gate 14 skal være et godt sted å bo. Alle oppfordres til å bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og andre som gis adgang. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene. Ved utleie av eierseksjonen eller hybel er det fremdeles andelseier som har ansvaret etter disse ordensreglene. Seksjonseier må pålegge leietakere å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene. Overtredelser kan medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens tvangssalg.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Eier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av egen seksjon. Se vedtektene for detaljer.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter kontrolleres og vendes hvert halvår.

Blomsterkasser eller annet må ikke plasseres på utsiden av balkonger grunnet fare for at gjenstandene faller ned på forbigående.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene.

Dersom branngardiner utløses, f.eks. grunnet brannalarm, må du ta kontakt med styret for å få gardinene heist igjen.

Beboer er ansvarlig for å sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer. Det er hengt opp veiledning ved alle sentraler.

2. RO OG ORDEN

Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 10.00 på lørdag, søndag og offentlige høytidsdager.

Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 17.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

3. FELLESAREAL

Borettslagene er ansvarlige for vedlikehold av fellesarealer. Se vedtektene for detaljer.

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt. Hvite skilt med sort skrift. Skiltene skal være 78mm lange og 32 mm høye. «Reklame forbudt-lapper» kan plasseres til høyre for skiltet.

Ved behov for å endre navn på felles callinganlegg tar du kontakt med styret tilknyttet ditt bygg.

Det er forbudt å plassere/oppbevare personlige gjenstander i fellesområdene. Dette inkluderer svalgangene utvendig. Dette av hensyn til brannsikkerhetskravet om frie rømningsveier, samt tilrettelegging for et godt og effektivt renhold.

Sykler skal kun frasettes på oppmerkede områder. Barnevogner kan ved behov plasseres i området under trapp i kjelleretasjen. Merk at sameiet eller borettslagene ikke tar ansvar for tap av personlige eiendeler på fellesareal.

Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn i bygget. Dette av sikkerhetsmessige grunner. Slipp kun inn personer du selv personlig tar imot. Postbud og renholdspersonale har egne nøkler. Vær nøye med å holde dører lukket og låst.

Beboerne plikter å holde sin bod ren og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere må ikke oppbevares i bodene.

4. FELLES BAKGÅRD OG TAKTERRASSE

Grøntområde i bakgård samt takterrassen deles mellom eiere av seksjon 1-33 (leilighetene). Næringslokalene har ikke tillatelse til å benytte disse fellesarealene. Vi har et kollektivt ansvar for å holde områdene ryddige. Den enkelte må rydde opp etter seg. Verter er ansvarlig for sine gjester. Søppel skal medbringes og kastes i søppelrom.

Det er andelseier som har ansvar for at leietakere og gjester følger ordensreglene. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for sine gjester, leietakere og eventuelt leietakers gjesters adferd.

Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesareal, inkludert på takterrasse.

Det er etablert reservasjonsordning for badstue, basseng og griller. Mer informasjon finnes på opphengstavler.

Det er ikke tillatt å spise eller drikke i bassenget. Det gjelder også alkohol. Drikke må ikke plasseres på bassengkanten.

Det er forbudt å bruke basseng og badstue om natten i perioden 2400-0600. Reglene om ro og orden gjelder også takterrassen.

Barn har ikke anledning til å benytte basseng uten tilsyn av voksne.

Alle skal dusje og vaske seg med såpe før bassenget benyttes. Mellom badstu holder det å dusje. Dette av hensyn til vannkvalitet og hygiene. Det med såpe er spesielt viktig med tanke på fjerne hudprodukter som lett løses opp i klorvann.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller lukt-tilsetting i bassenget.

Basseng skal dekkes til med beskyttelsesputene når det ikke er i bruk.

Dispenser for langtidsvirkende klor skal alltid være i bassenget eller i skimmeren (ved de tre filtrene). Fyll alltid opp slik at det er fullt av "blå" klortabletter. Dette er svært viktig av sanitære årsaker og må sjekkes av alle som bader.

Klorsjokking med inntil én hvit klortablett skal utføres av den som benytter bassenget sist på dagen av de som har reservert. Én tablett i den lille dispenseren. Annet bassengvedlikehold utføres av frivillige ved behov.

Ikke bruk bassenget om det er svært grumsete eller lukter. Meld da ifra til styret.

Badstuen skal skrus av med av-bryter (under panel) når badstuen forlates. Det kan gjøres avtale om avstenging med neste på reservasjonslisten. Det er ikke tillatt å spyle med vannslange inne i badstuen. Dette grunnet at det sitter en sensor for brannvarsling under trebenken.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller andre kjemikalier i utedusjene. Grunnen er at vannet renner direkte til grønt tak, og ikke til byggets avløp. Innvendig dusj er koblet til avløp.

Utekjøkken skal rengjøres etter bruk og fettoppsamleren skal tømmes som mat- eller restavfall. Den sitter under grillen. Det er ikke tillatt å helle ut fettet på terrassen.

Snømåking utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

Gressklipp samt vedlikehold av planter utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

5. FELLESAREALER GENERELT

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Unntaket er ved salg hvor det er tillatt å henge opp veivising. Slikt skal fjernes i etterkant av ansvarlig eier.

Biler må ikke parkeres på gårdsplass. Eventuelt midlertidig utlån av parkeringsplass må avtales med eier av parkeringsplassen. Kun eiere av parkeringsplass har utlevert nøkkel for garasjeheis.

Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller annet sted på fellesareal. Det er ikke sluk i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller andre farlige stoffer på eiendommen. Styret har en utvendig bod for oppbevaring av reservepropan til felles griller, og det er installert propantanker til begge fellesgrillene.

6. DYREHOLD

Husdyr skal ikke oppholde seg i felles bakgård eller på takterrassen. Vask og stell av dyr er ikke tillatt på fellesområder. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

7. UTLEIE

For utleie av leilighet eller garasjeplass, se vedtektene. Det kreves ikke varsling eller godkjenning fra styret for utleie av hybler.

8. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til retningslinjer fastsatt av kommunen

Det er avfallsdunker for plast-, mat- og restavtall, samt dunker for papp og papir på felles søppelrom.

Plast-, mat- og restavfall skal legges i plastposer som knytes igjen før de tas med til søppelrommet. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall dersom det ikke får plass i angitte poser.

Større pappavfall må presses sammen før det kastes i riktig dunk.

All annen frasetting av søppel er forbudt, og må tas med til nærmeste gjenvinningsstasjon av den enkelte.

9. KONTAKT MED STYRET

Alle henvendelser som gjelder borettslagene rettes til styret, herunder henvendelser som faller inn under vask- og vaktmester. Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til:

Nybygget/forbygget: brlm16@styremail.no

Gamlebygget/bakgårdsbygget: brlm14@styremail.no

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i burettslagslova og vedtekter ellers.

Vedtatt mai 2022

Styret for BRL Mariboes gate 16

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til andelseiere i Brl M14

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Brl M14 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 23.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Brl M14

Tid: 23.04.2025 kl 17:00
Sted: TEAMS

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra andelseier - Kostnader for takterrassen
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 11.04.2025
på vegne av styret i Brl M14
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- sak

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Kenneth Lund
Styremedlem	Kitty Merete Mezzetti
Styremedlem	Fabrice Reichstadt
Styremedlem	Anders Kastet
Varamedlem	Burak Bagci
Varamedlem	André Nordbø

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Boligaksjeselskapets revisor er Nitschke AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Borettskalaget består av antall boliger.

Brl M14 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921627203 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med forsikringsnummer SP2928915.
Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 Andel har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har representert garasjeeierne i en rettsmekling rundt garasjeplassene som har resultert i at Utbygger har godtatt å kjøpe tilbake de 12 plassene. Utbygger har enda ikke oppfylt sin forpliktelse. Styret har også fulgt opp reklamasjonsprosessen for fellesareal knyttet til bakbygget.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er planlagt å bruke ca. 90.000 på forsterkning av låser utvendig på eiendommen og innvendige fellesarealer knyttet til garasje, bod og tekniske rom. Dette gjennomføres i regi av sameiet og dette borettslaget betaler ca. 20% av sameiets kostnader.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen.

Borettslaget gikk med et planlagt underskudd som endte på minus ca. 127.000,- og hadde per 1.1.2025 277.000,- i midler. 76.000 av disse er utlånt til sameiet som arbeidskapital og resten er på bankkonto. Noe på høyrentekonto.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnadene ble økt med ca. 23%, og det er fremdeles utsikter mot et underskudd på 98.000. Det bør derfor forberedes på at felleskostnadene kan måtte økes fremover.

Oslo, 11.04.2025
Styret i Brl M14

Resultatregnskap

Brl M14

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		259 332	259 276	324 066
Andre inntekter	2	500	0	960
Sum driftsinntekter		**259 832**	**259 276**	**325 026**
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000
Andre personalkostnader	3	1 410	1 410	1 410
Vedlikehold	4	0	0	5 883
Driftskostnader	5	334 209	298 008	309 351
Honorarer	6	39 362	42 000	39 875
Andre kostnader	7	6 187	1 000	1 853
Sum driftskostnader		**391 168**	**352 418**	**368 371**
Driftsresultat		**-131 336**	**-93 142**	**-43 345**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		3 738	0	31 572
Netto finansresultat		**3 738**	**0**	**31 572**
Årets resultat		**-127 598**	**-93 142**	**-11 773**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-127 598	0	-11 773
Sum overføringer		**-127 598**	**0**	**-11 773**

Balanse

Brl M14

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	8	58 919 546	58 919 546
Sum anleggsmidler		**58 919 546**	**58 919 546**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 156	30 413
Andre fordringer	9	76 778	22 139
Bankinnskudd mv.	10	207 634	352 128
Sum omløpsmidler		**288 567**	**404 680**
Sum eiendeler		**59 208 113**	**59 324 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		61 460 644	61 460 644
Annen egenkapital		-26 881 023	-26 753 425
Sum egenkapital	**11**	**34 579 621**	**34 707 219**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75	0
Påløpte kostnader		11 410	0
Annen kortsiktig gjeld	12	24 617 007	24 617 007
Sum kortsiktig gjeld		**24 628 492**	**24 617 007**
Sum gjeld		**24 628 492**	**24 617 007**
Sum egenkapital og gjeld		**59 208 113**	**59 324 226**

OSLO, den , 31.12.2024
Styret for Brl M14

Kenneth Lund	Anders Kastet	Fabrice Reichstadt
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kabel-TV	0	0	960
Andre inntekter	500	0	0
Sum	**500**	**0**	**960**

Note 3 Styrehonorar og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410
Sum	**1 410**	**1 410**	**1 410**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. Styrehonroaret som ble vedtatt i 2024 er enda ikke utbetalt, men avsatt som påløpt kostnad.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	0	5 883
Sum	**0**	**0**	**5 883**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fellesutgifter sameiet	291 000	298 008	272 156
Avregning fellesutgifter sameiet*	43 209	0	37 018
Porto	0	0	176
Sum	**334 209**	**298 008**	**309 351**

* se også note 9

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	15 625	19 500	18 125
Forretningsførsel	22 326	22 500	21 240
Ekstra forretningsførsel	875	0	0
Beboerportal	536	0	510
Sum	**39 362**	**42 000**	**39 875**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	1 868	1 000	1 853
EHF-fakturagebyr	149	0	0
Diverse kostnader	4 170	0	0
Sum	**6 187**	**1 000**	**1 853**

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	26 851 739	59 175 912	59 175 912
Årets tilgang			
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**26 851 739**	**59 175 912**	**59 175 912**
Akkum av- og nedskrivninger 01.01		27 108 105	27 108 105
Årets av- og nedskrivninger		-	-
Akkum. Av- og nedskrivn. 31.12	-	27 108 105	27 108 105
Bokført verdi 31.12	***26 851 739***	***32 067 807***	**58 919 546**

Bygningsmassen ble i 2020 nedskrevet til virkelig verdi.

Bygninger og tomter avskrives ikke Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er

Se også note 13 - Pant og sikkerhet

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Til gode felleskostnader fra sameiet	76 778	22 139
Sum	**76 778**	**22 139**

I regnskapet til eierseksjonssameiet Mariboes gate 14 er felleskostnadene avregnet.
Se også note 5.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.43936	207 634	352 128
Sum	**207 634**	**352 128**

Note 11 Egenkapital

	Andels-kapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Innskutt egenkapital 01.01	50 000	61 410 644		61 460 644
Endringer i året				
Sum innskutt egenkapital 31.12	**50 000**	**61 410 644**	**-**	**61 460 644**
Udekket tap 01.01			-26 753 425	-26 753 425
Årets resultat			-127 598	-127 598
Sum annen egenkapital 31.12	**-**	**-**	**-26 881 023**	**-26 881 023**
Sum egenkapital 31.12	**50 000**	**61 410 644**	**-26 881 023**	**34 579 621**

Andelskapitalen på kr 50 000,- består av 10 andeler pålydende kr 500,-
Se også note 12 og 14

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til utbygger	24 617 007	24 617 007
Sum	**24 617 007**	**24 617 007**

Gjeld til utbygger – Fortuna Estate AS – konverteres til egenkapital i takt med salg av andelene. Resterende gjeld vil bli konvertert ved salg av de to siste andelene, og skal ikke utbetales fra borettslaget. Beløpet er ikke renteberegnet.

Note 13 Pant og sikkerhet

Ikke overleverte og usolgte leiligheter, som inngår i posten bygninger og tomter med til sammen 24 617 008,- i bokført verdi ved årsslutt 2024, er stilt som sikkerhet for borettslagets byggegjeld til Fortuna Estate AS.

Note 14 Prosjektkostnad oppføring av eiendom

Borettslagets innregnede anskaffelseskost på bygningen er beregnet på bakgrunn av prosjektkostnader rapportert fra utbygger. Det er så vidt styret er kjent en prosess hos utbygger der samlede prosjektkostnader kan bli gjenstand for endring og der det er indikasjoner på at samlede byggekostnader vil bli lavere.
Dette vil kunne redusere den bokførte verdien av bygningen i borettslagets regnskap og også borettslagets bokførte egenkapital iht. regnskapsprinsippet om at anleggsmidler innregnes til historisk kost.

Det er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke mottatt noen oppdatert byggekostnad fra utbygger og det er således usikkert hvilken tallmessig effekt en eventuelt fremtidig korreksjon vil ha på borettslagets eiendeler og egenkapital.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**404 680**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-127 598
C. Disponible midler 31.12	**277 082**
Årets endring i disponible midler	-127 598
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	288 567
- Kortsiktig gjeld	-24 628 492
Gjeld som skal konverteres til egenkapital	24 617 007
= Disponible midler 31.12	**277 082**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4: **Kostnader for takterrassen**

Forslagsstiller: **andelseier 502**

Flertallskrav: **2/3-flertall - vedtektsendring**

Bakgrunn:

Jeg vil foreslå å vurdere en separat kostnadsdelingsordning for takterrassefasilitetene—som sauna, jacuzzi, grillgass og eventuelle reparasjoner knyttet til samlinger på takterrassen.

For øyeblikket er disse utgiftene inkludert i de generelle byggekostnadene. For å sikre rettferdighet og åpenhet foreslår jeg at kostnader knyttet til takterrassen skilles ut og deles likt blant beboerne. Denne tilnærmingen vil:

- Prioritere nødvendig vedlikehold og sikkerhet for bygningen—spesielt ettersom fellesområder (f.eks. maling) trenger oppmerksomhet, men ikke er prioritert for øyeblikket.
- Muliggjøre bedre overvåking og styring av budsjettet for takterrassefasilitetene.
- Bidra til å håndtere skader eller overforbruk ved å fremme ansvarlighet blant brukerne.

Forslag vedtak:

forslag til endring av vedtekter for nybygget og bakbygget (eventuelt i sameiet): Estimer kostnadene knyttet til takterrassen basert på de siste to årene, trekk dem fra hovedbyggekostnadene, og fordel dem likt blant alle leilighetene (ikke basert på leilighetsstørrelse). Vurder også å låse dørene til takterrassen og gi tilgang kun til beboerne.

Budsjett Brl M14 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	320 000	259 332
Felleskostnader		**320 000**	**259 332**
3900	Andre inntekter	0	500
Andre inntekter		**0**	**500**
Sum driftsinntekter		**320 000**	**259 832**
5330	Styrehonorar	15 000	10 000
Styrehonorar		**15 000**	**10 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	2 115	1 410
Andre personalkostnader		**2 115**	**1 410**
6325	Fellesutgifter sameiet	366 655	291 000
6326	Avregning fellesutgifter sameiet	0	43 209
Driftskostnader		**366 655**	**334 209**
6700	Revisjon	17 000	15 625
6710	Forretningsførsel	25 000	22 326
6711	Ekstra forretningsførsel	0	875
6715	Beboerportal	0	536
Honorarer		**42 000**	**39 362**
7770	Bankomkostninger	2 000	1 868
7771	EHF-fakturagebyr	0	149
7790	Diverse kostnader	0	4 170
Andre kostnader		**2 000**	**6 187**
Sum driftskostnader		**427 770**	**391 168**
Driftsresultat		**-107 770**	**-131 336**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	6 000	1 533
8051	Bankrenter	0	243
8070	Andre finansinntekter	0	1 962
Finansinntekter		**6 000**	**3 738**
Netto finansresultat		**6 000**	**3 738**
Årets resultat		**-101 770**	**-127 598**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

VALG:	**Valg av styremedlem og varamedlem**
Forslagsstiller:	
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styremedlem Anders Kastet og varamedlem Andre Nordbø er på valg i år.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Brl M14
Tid: 23.04.2025 kl:17.00
Sted: TEAMS

Konstituering

- 4 andeler var representert, hvorav 0 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic Fra Enqvist, samt Kitty Mezzetti og Andre Nordbø .
- Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Kenneth Lund ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 127.598 og en egenkapital på kr 34 579 621, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 15.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Kostnader for takterrassen Shahin og Eli i 502 – Vedtektsendring 2/3 flertall**
   Jeg vil foreslå å vurdere en separat kostnadsdelingsordning for takterrassefasilitetene— som sauna, jacuzzi, grillgass og eventuelle reparasjoner knyttet til samlinger på takterrassen.

   Forslag til vedtak:
   Forslag til endring av vedtektene for nybygget og bakbygget (eventuelt sameiet). Estimer kostnadene knyttet til takterrassen basert på de siste to årene, trekk dem fra hovedbyggkostnadene, og fordel dem likt blant alle leilighetene (ikke basert på leilighetsstørrelse). Vurder også å låse dørene til takterrassen og gi tilgang kun til beboerne.

Vedtak: ***Saken falt enstemmig. Det vil ikke bli oppdatert punkt i vedtektene tilknyttet fordeling av kostnad for takterrassen.***

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 101 770,- og forutsetter økning på 23% av felleskostnadene fra 01.01 i 2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kenneth Lund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Fabrice Reichstadt	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anders Kastet	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Burak Bagci	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kitty Mezzetti	Valgt for 2 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 17.33.

Sted, 23.april 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Kenneth Lund
andelseier

VEDTEKTER FOR BRL M14

(per 26. september 2018)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er BRL M14.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget planlegger etter nærmere avtale med Fortuna Eiendom AS å erverve alle aksjene i Mariboes gate 14-16 II AS for derigjennom å erverve ideell andel av eiendommen gnr. 208, bnr 392 i Oslo kommune, som skal sammenføyes med gnr. 208, bnr. 293. Den sammenføyde eiendommen vil bli seksjonert. Etter at laget har ervervet aksjene i Mariboes gate 14-16 II AS, vil selskapet bli innfusjonert i laget slik at laget blir eier av eksisterende bygning i Mariboes gt. 14, som etter sammenslåingen og seksjoneringen vil utgjøre gnr. 208, bnr. 392 snr 28-37 i Oslo kommune («Bakbygningen»). De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved avtale mellom laget og Fortuna Estate AS.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett").

1.2 Forholdet til Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16

Borettslagets eiendom vil være en del av Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16. Sameiet vil bestå av 33 leiligheter og 2 næringslokaler. Borettslaget og andelseierne er forpliktet av, og må til enhver tid rette seg etter, eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseierne plikter seg å sette seg inn i dette.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16 og sameiemøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.4 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 8 andeler, hver pålydende kr 5000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

2.2 Eierskifte

Eierskifte skal meldes til styret. Styret skal ikke godkjenne nye andelseiere.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har ikke de andre andelseierne forkjøpsrett.

3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse. Styret kan etter søknad samtykke til bruksoverlating / utleie av hele boligen også i andre tilfeller enn det som følger av denne bestemmelsen, herunder ved søknader fra andelseiere uten opparbeidet botid. Styret kan på fritt grunnlag vurdere og eventuelt avslå slike søknader som omtalt i dette avsnitt.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Det er ikke krav om at andelseier i slike tilfeller disponerer et større areal enn det som overlates til andre. Slik overlating krever ikke søknad til, eller samtykke fra, borettslagets styre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. Styret vil således normalt plikte å godkjenne slik utleie etter opparbeidet botid som omtalt i dette avsnitt.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68, eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning av søknad om bruksoverlating etter a, b, c eller d foran kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent. Dette gir ikke rett til bruksoverlating ved søknader etter første avsnitt i 3.2.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4 BRUK OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utvendige lamper på balkong for den enkelte boligen, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge og lignende krever godkjenning av styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Rett til bruk av takterrasse, sykkelparkering og boder som skal etableres i Nybygget

Andelseierne har rett til å benytte sykkelparkering og boder i bygningsvolum etablert under Nybygget, samt del av takterrasse som skal etableres på deler av taket i Nybygget. Bruken og kostnadsfordeling vedrørende dette er regulert gjennom vedtekter og ordensreglene i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16 og Garasjesameiet Mariboes gate 14-16, som er bindende for laget og andelseierne.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget, skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Laget skal vedlikeholde adkomst til takterrasse på Nybygget samt installasjoner på taket som knytter seg til takterrassen slik dette er regulert i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16 vedtekter pkt. 5.1.6 eller bestemmelser som kommer til erstatning for pkt. 5.1.6.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over, må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Generelt om fordelingen

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Borettslagets ansvar for felleskostnader i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16

Laget er ansvarlig for å dekke felleskostnader i Eierseksjonssameiet Mariboes gate 14-16 slik dette til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, jf. sameiets vedtekter pkt. 5.1.1, som angir generelt om fordelingen av felleskostnader i sameiet, pkt. 5.1.5, som angir kostnader i sameiet som BRL M14 alene skal dekke, og pkt. 5.1.6 som angir kostnader som boligseksjonene eid av BRL M14 og boligseksjonene eid av BRL M16, skal dekke i fellesskap etter brøken dem imellom.

5.3 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-22.

7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.

c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter borettslagsloven § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller

nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8 STYRET

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 FORRETNINGSFØRER

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10 HABILITET FOR STYREMEDLEMMER OG FORRETNINGSFØRER OG MISBRUK AV POSISJON I LAGET

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 REVISJON

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 ENDRING AV ANDELER I FORBINDELSE MED UTBYGGINGSPROSJEKTET I MARIBOES GATE 14 OG 16.

Kjøpere av andeler i BRL M14 må samtykke og medvirke til eventuelle endringer i antall andeler i borettslaget med Bakbygningen frem til utbyggingsprosjektet i Mariboes gate 14 og 16 er ferdigstilt.

13 VEDTEKTSENDRINGER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

14 BORETTSLAGSLOVEN

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /392 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	208
HUSLØPENR	31
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, MUR, MARIBOESGT. 14, OSLO
LENGDE	1700
BREDDE	1050
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.12.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31-12-1995 MORTEN PREMER
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	4
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	TIDL. OGSÅ SAMMENBYGD MED LEIEGÅRD MOT NØ.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	UPUSSET PÅ GAVLSIDENE
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	208
HUSLØPENR	30
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	HUS, MARIBOES GATE 14, OSLO
LENGDE	1080
BREDDE	480
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	RHH
FELTREGISTRERT DATO	31.12.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31.12.1995 MORTEN PREMEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	BOKLAGER
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	UPUSSET PÅ EN SIDE.
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING. SE FOTOSERIE PÅ EGET ARK.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	208
HUSLØPENR	29
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	HUS, MARIBOES GATE 14, OSLO
LENGDE	1150
BREDDE	700
ANTALL SKORSTEINER	1

FELTREGISTRERT AV	RHH
FELTREGISTRERT DATO	31.12.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31.12.1995 MORTEN PREMEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	BOKLAGER
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	UPUSSET I 2. ETG. FASADEN OG DEN ENE SIDEN.
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING. SE FOTOSERIE PÅ EGET ARK.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Færdigattest.

(Bruksattest).

F. Attest l.-nr. 174. 1916/17

J. Distr. j.-nr. 349. 1915

Kristiania Bygningsvæsen.

Herved bevidnes at nedennævnte for

Chr. P. Evensen, Mönnegt. 34 v/ Chr. Aagthe

anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. 34 Mönnegt. & 14 Mariboyt.

nemlig:

Nedrivning.

er lovmedholdig utført ~~og kan tages i bruk~~ i overenstemmelse med den meddelte approbation.

Opmerksomheten henledes paa, at bygningslovens § 25 pass. 10 bestemmer:

Agtes bygninger eller dele av saadanne tat i bruk til andet øiemed end forutsat i den allerede approberte anmeldelse, maa, selv om ingen forandring av bygverkets konstruktive dele agtes foretat, særskilt skriftlig anmeldelse gjennem vedkommende bygningsinspektør indgives til bygningschefen og dennes samtykke dertil være meddelt.

I gebyr betales til bykassen:

efter regl. § 7 for 8,3 m Facade i 2 Etg. kr. 8,30

" § 7 " 16,5 " " i 3 " " 24,75

" Kr. 33,05

"

BETALT
5 - DEC. 1916
FOR KÆMNEREN

Kristiania den 30 November 1916

Bygningsinspektøren.

Gebyr ..... er betalt den

kæmner

J. & N. – 191

O.D.J.-No. 126. 1915
Bilag.

500
15

Expeditions-Dokument

angaaende smieindretning, kloasthygning

paa Matr.-No. 14 Maibogaten

Indleveret 12te april 1915. Attesteret 30 April 1915.

Stadsingeniør
Kristiania sundhedskommission.

Kristiania 13de april 1915.

V. C. Smeby.

SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 446.
1915.
INGENIØR

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

«Dispensation fra bygningslovens §§ 41 og 43 1c anbefales indvilget. Man forutsætter at rummet i 2den etg. gjøres forsvarlig beskyttelse mot kulde. Dispensation fra de gjældende regler for indredning av lokaler anbefales ikke indvilget.

Der maa sørges for en av sundhetskommissionen godkjendt ventilation av verksted og privieter.»

Kristiania sundhedskommission den 21de april 1915.
Efter bemyndigelse

indk. 24/4 15.

G. Berner

Tilbagesendes i det ærbødigst at privatist agtes optat i klassen.

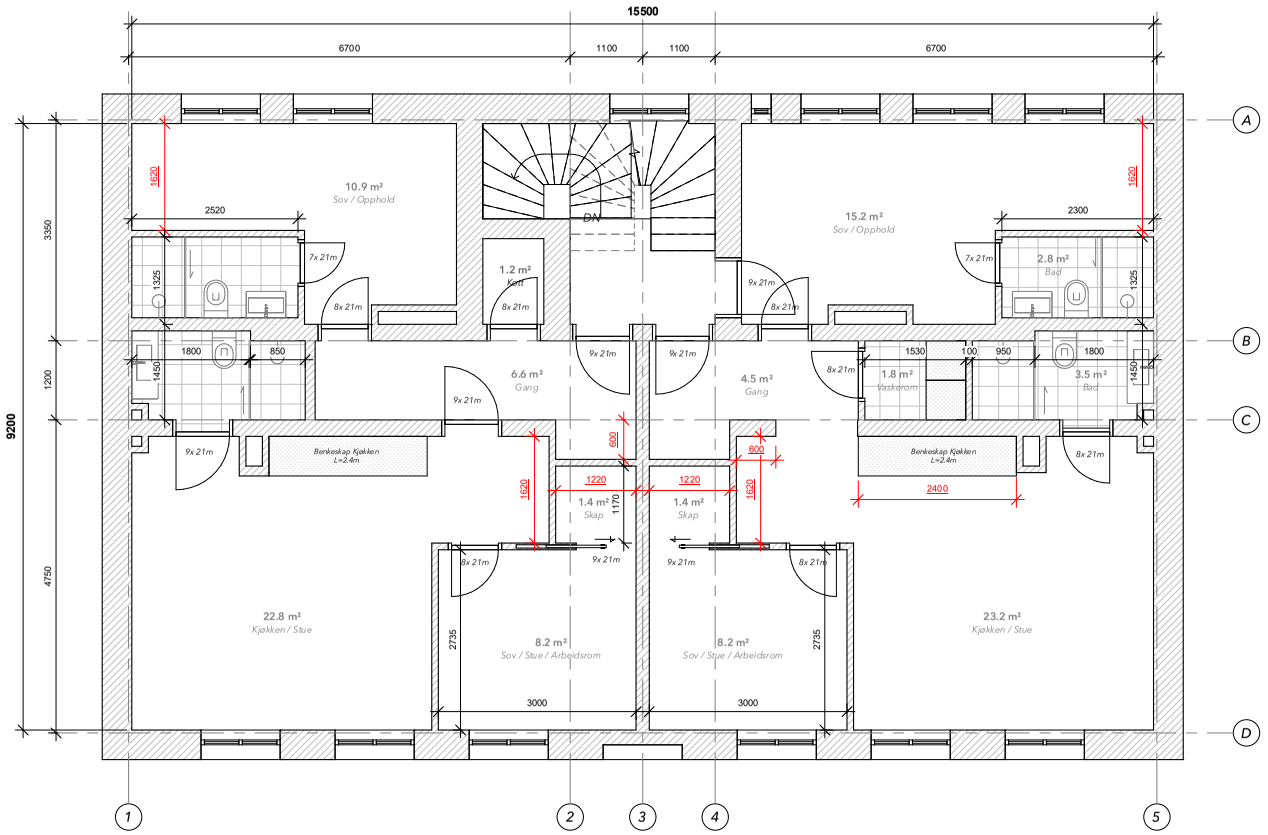
Kr.a 22 April 1915. V. C. Smeby.

Plan 2

0 1 2m
1:50

Generelt

- Kontrollmål må tas på stedet
- Gjennomføringer til nye bad må ikke berøre bærende konstruksjoner
- Brannkrav ihht. tekniske forskrifter og brannrapport
- Krav til sikkerhet skal ivaretas
- Ønsker kontrollmål
- Ufravikelige Mål



19.04.2018 15:21:48

MÅL	1 : 50
DATO	07.03.2018
TEGNINGSNUMMER	A-PL-202
TEGNING	Plan 2
TEGNER	AA
KONTROLL	AA
PROSJEKTNUMMER	1809
PROSJEKT	Mariboes gate 14 - Renovering
BYGGHERRE	Mariboes gate 14 AS
STATUS	Eth-trinns søknad
REV	

SIGN. | REV. DATO | BESKRIVELSE | REV. NR.

GV ARKITEKTER AS
Innherredveien 26
7042 Trondheim
TLF 92 22 90 35

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØY ARKITEKTER AS
Innherredsveien 26
7042 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2021
	201804293 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	MARIBOES GATE 14	Eiendom:	208/392/0/0
Tiltakshaver:	MARIBOESGATE 14 AS	Søker:	ØY ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Mariboes gate 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av våtrom og slukkeinstallasjoner i 2. - 4. etasje, mottatt 18.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804293			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	A-PL-202	07.03.2018	10/16
Plan 3. etasje	A-PL-203	07.03.2018	10/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MARIBOESGATE 14 AS, Selma Ellefsens vei 6, 0581 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AKSETØY ARKITEKTUR AS
Bakkaunvegen 5B
7068 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.05.2021
	201811868 - 77 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	MARIBOES GATE 14	Eiendom:	208/392/0/0
Tiltakshaver:	BRL M14	Søker:	AKSETØY ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse - Mariboes gate 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 06.01.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boenhet H0401 og H0402.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: supplerende beslagsarbeid på gavl og takterrasser. Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende

dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201811868

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BRL M14, Selma Ellefsens vei 6, 0581 OSLO

TOUR. 408
BL 15

14. MARIBOGATEN.

888
10

PROJEKTERET · W.C.

G.D.J.-N. 24 1915
Bilag

Bl. 12.

18/9 1915

PROJEKTERET FABRIKBYGNING 34. MØLLERGT

GAARDSPL

Vandledning

VÆRKSTED
GANG
VÆRKSTED
W.C.
W.C.
FOR GANG
GJENNEMGANG
GANG
VÆRKSTED
VÆRKSTED

GAARDSPL

I ETG.

MARIBO GATEN

5 0 5 10 M.

Vandledning

VERELSE
HJÖNNEN
W.C.
HJÖNNEN
VÆRELSE
ENTRE
ENTRE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE

II, III OG IV ETG.

SNIT.

EHMAN, SMITH, MICHALSEN
ARKT.
JUNI 1915.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205726
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIBOES GATE 14C
Postadresse:	0183 OSLO
Matrikkel:	0301-208/392

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak. Ukjent byggår.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

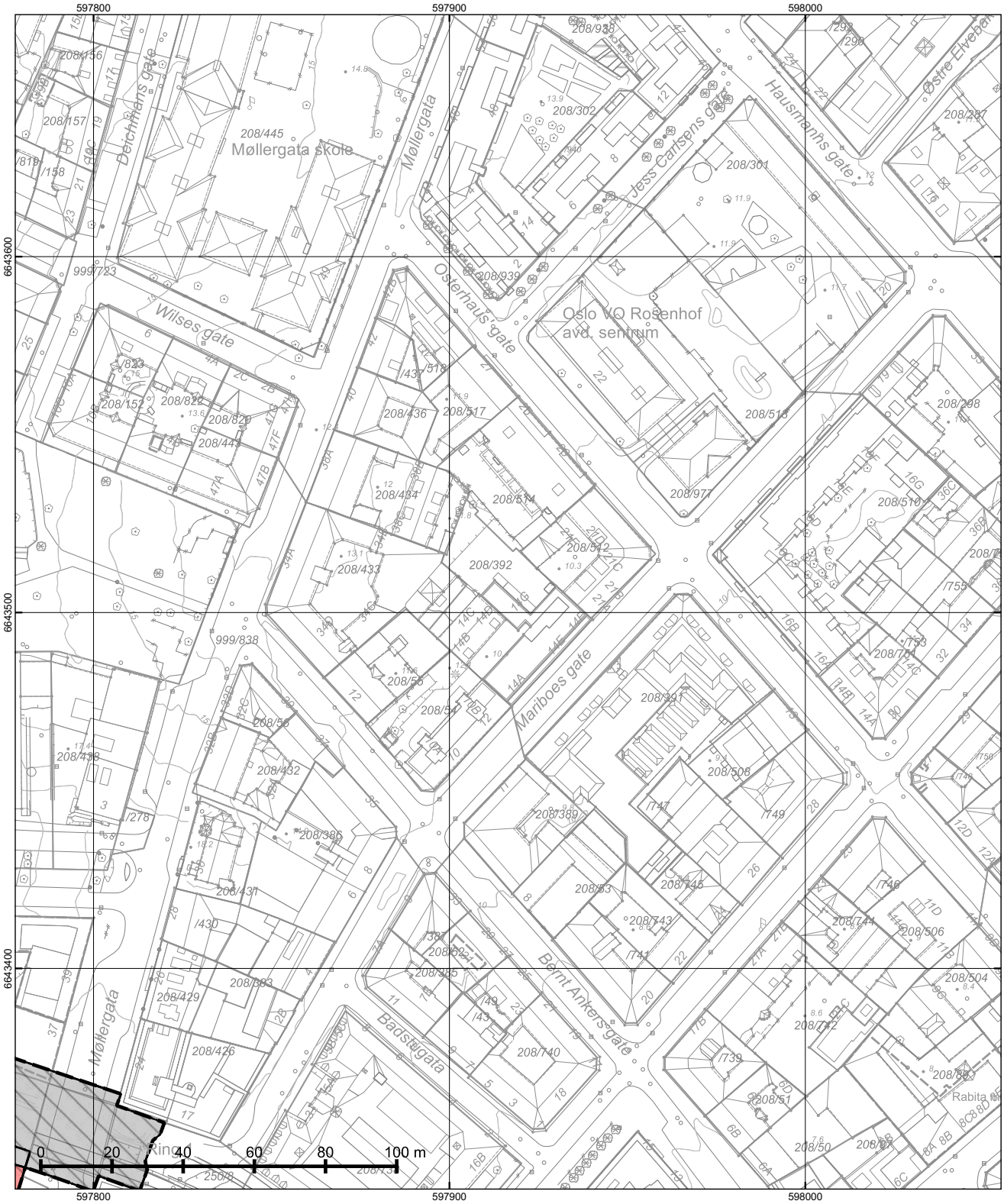
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205726
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIBOES GATE 14C
Postadresse:	0183 OSLO
Matrikkel:	0301-208/392

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

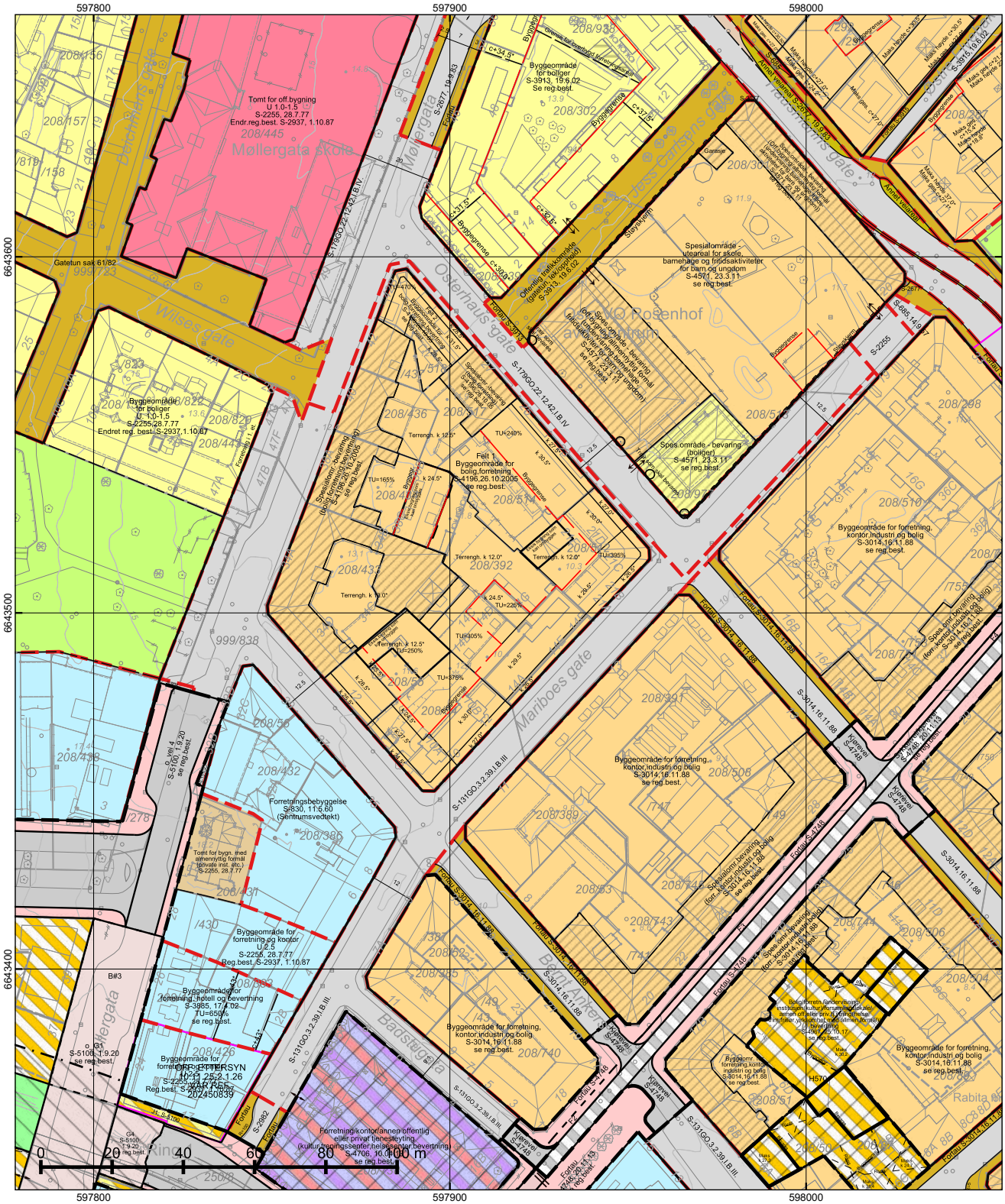
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153057/ 86526670
Deres ref.:
Adresse: Mariboes gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/392

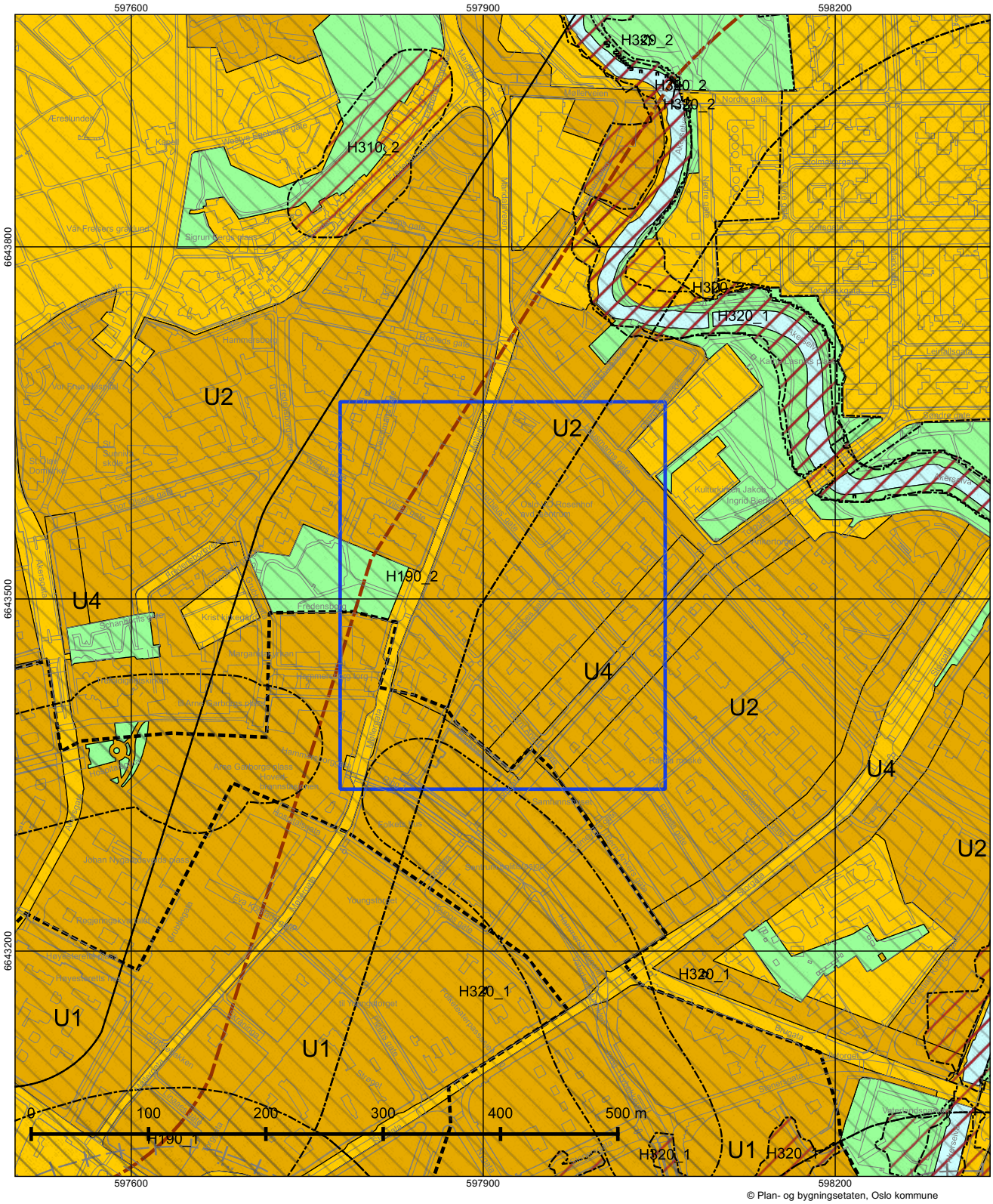
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597800
597900
598000
6643600
6643500
6643400
Møllergata skole
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
208/445
Gatetun sak 61/82
Wisesgate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3913, 19.6.02
Se reg.best.
208/302
Møllergata
Osterhaus gate
Mariboes gate
Badstuegata
Jess Carstens gate
Arnold Wallenbergs gate
Spesialområde - uteareal for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Spes.område - bevaring (boliger)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for bolig,forretning
S-4196,26.10.2005
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Forretningsbebyggelse
Sø830, 11.5.60
(Sentrumsvedtekt)
208/386
Byggeområde for forretning og kontor
U2.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning, hotell og bevertning
S-3985, 17.4.02
TU=650%
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kulturinstitusjoner, helsesentre bevertning)
S-4706, 10.3.10
se reg.best.
Tomt for bygn. med allmennyttig formål (private inst. etc.)
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153057/86526670
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

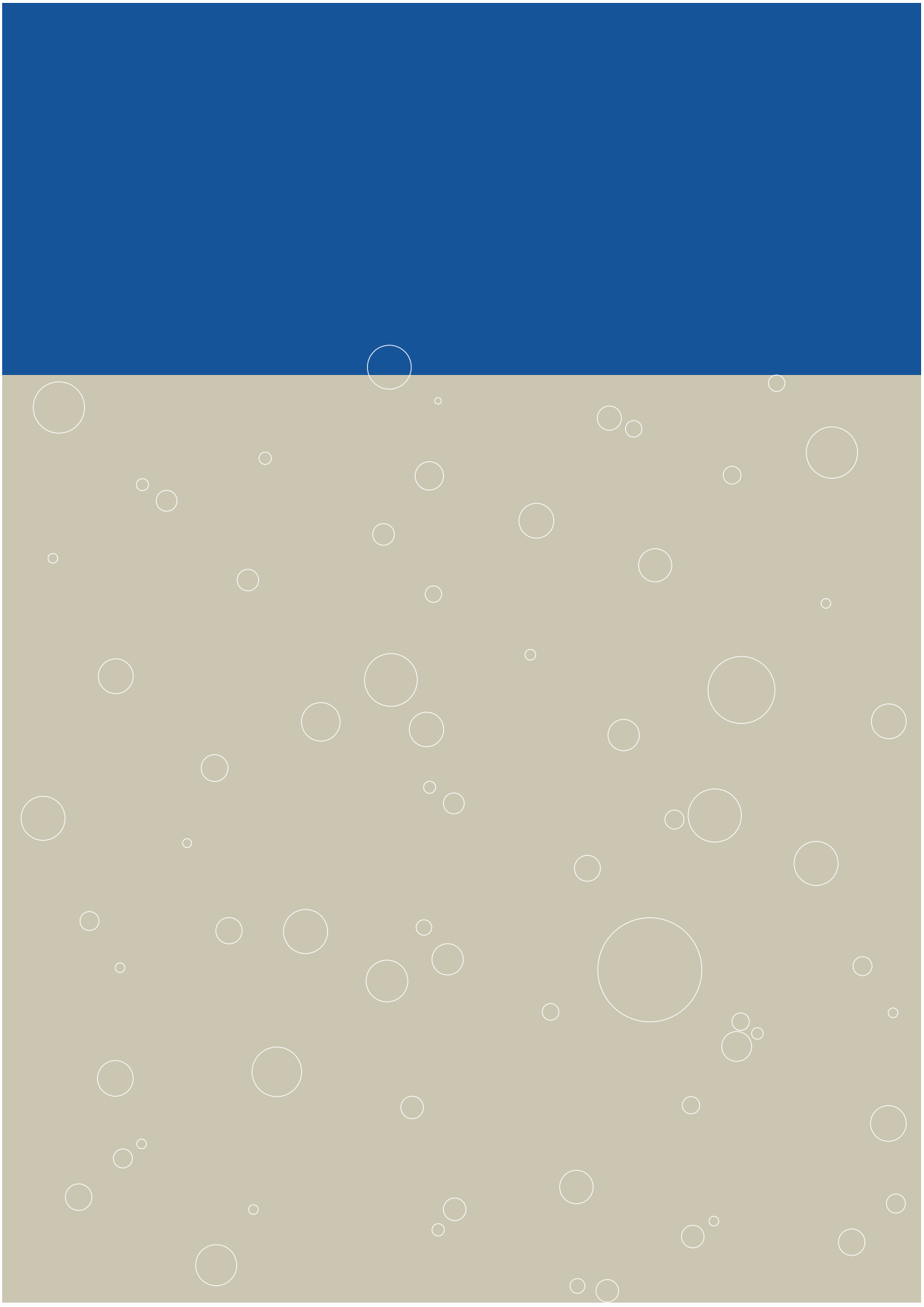
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

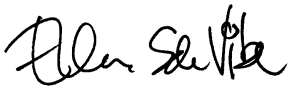
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

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

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en ”verktøykasse” som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

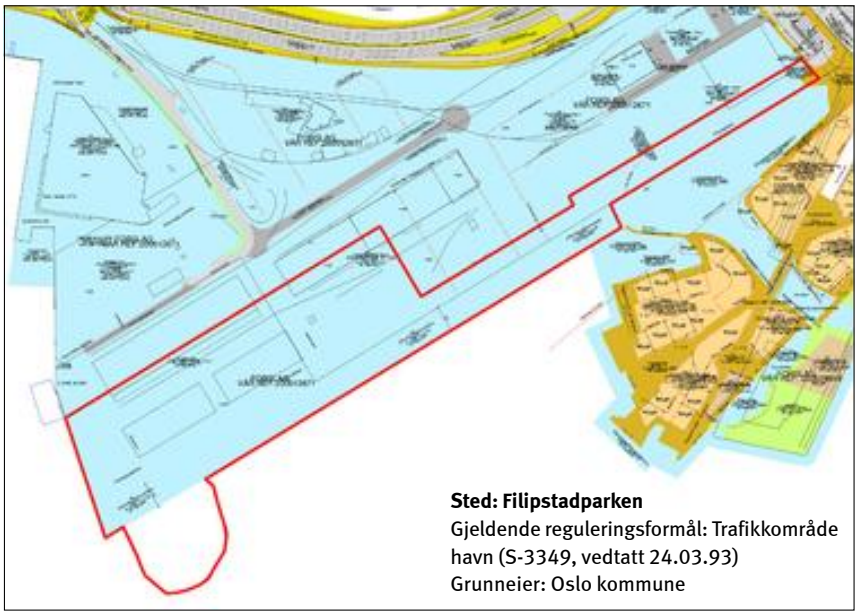
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

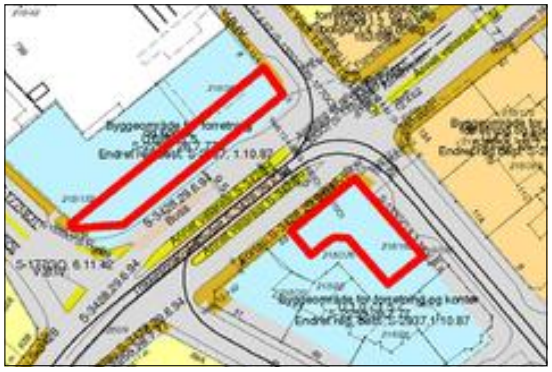


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

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



Bydel Nordre Aker

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



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



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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

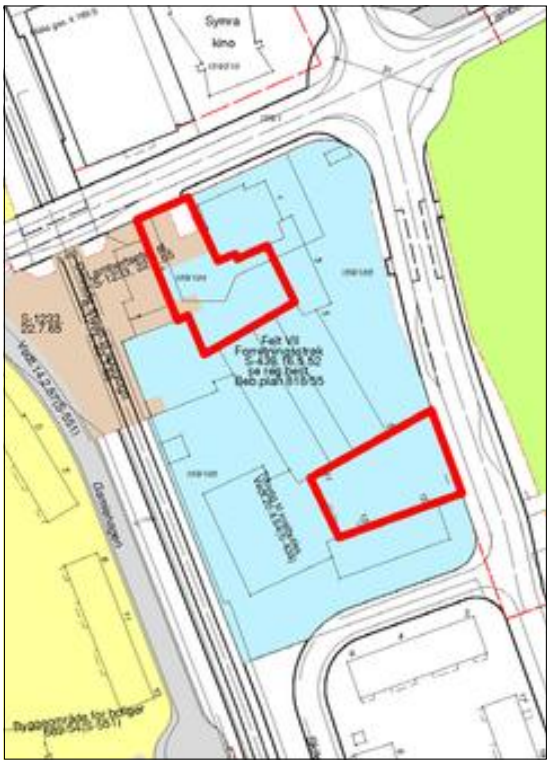
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

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

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

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

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

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

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

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

- *Overordnet forbindelse* er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- *Lokalt torg/møteplass* er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

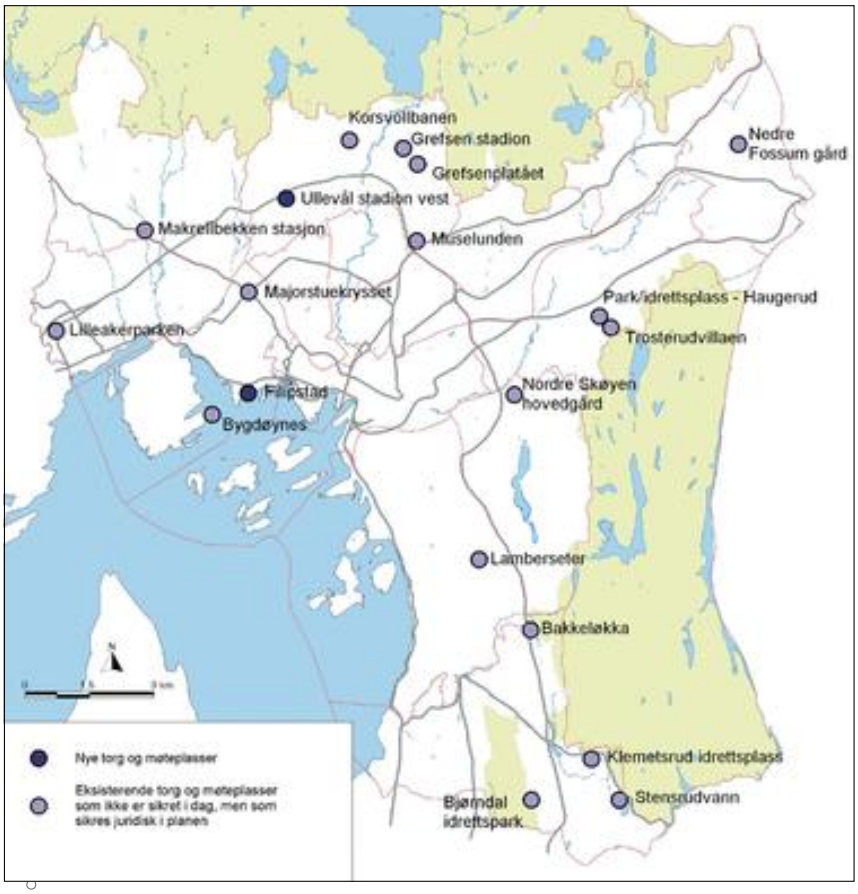
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



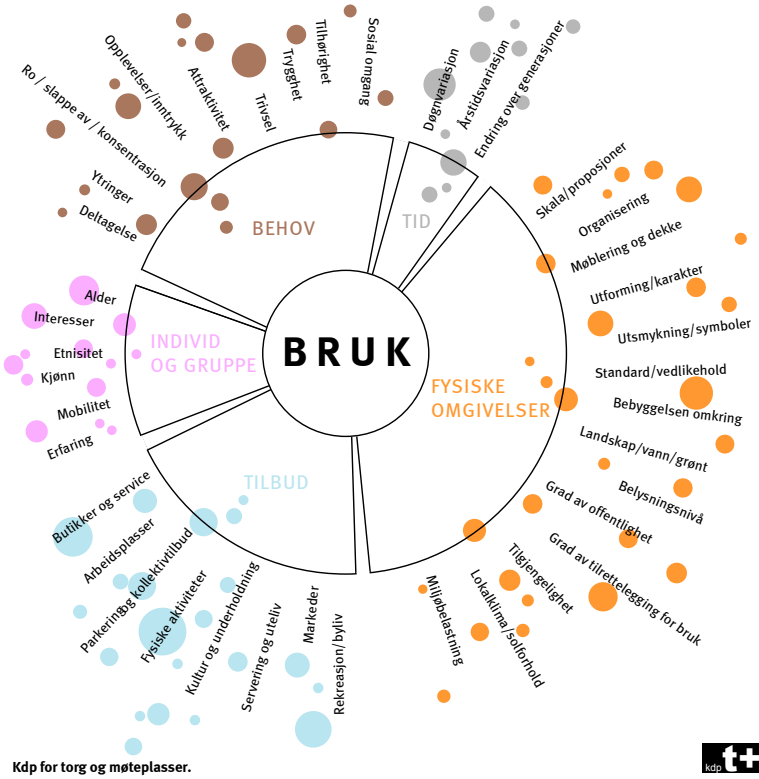
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



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



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



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

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

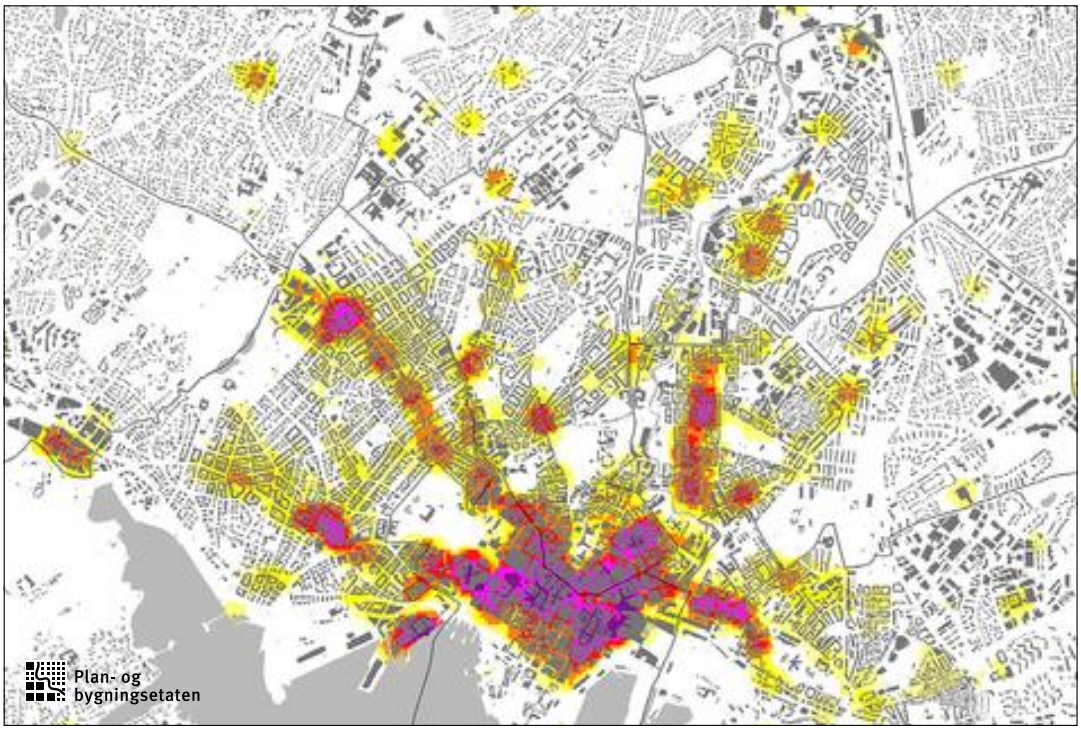
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

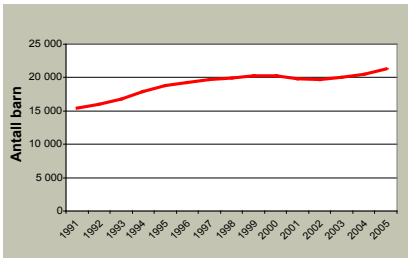
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





Side 40 **Kdp for torg og møteplasser.**



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.

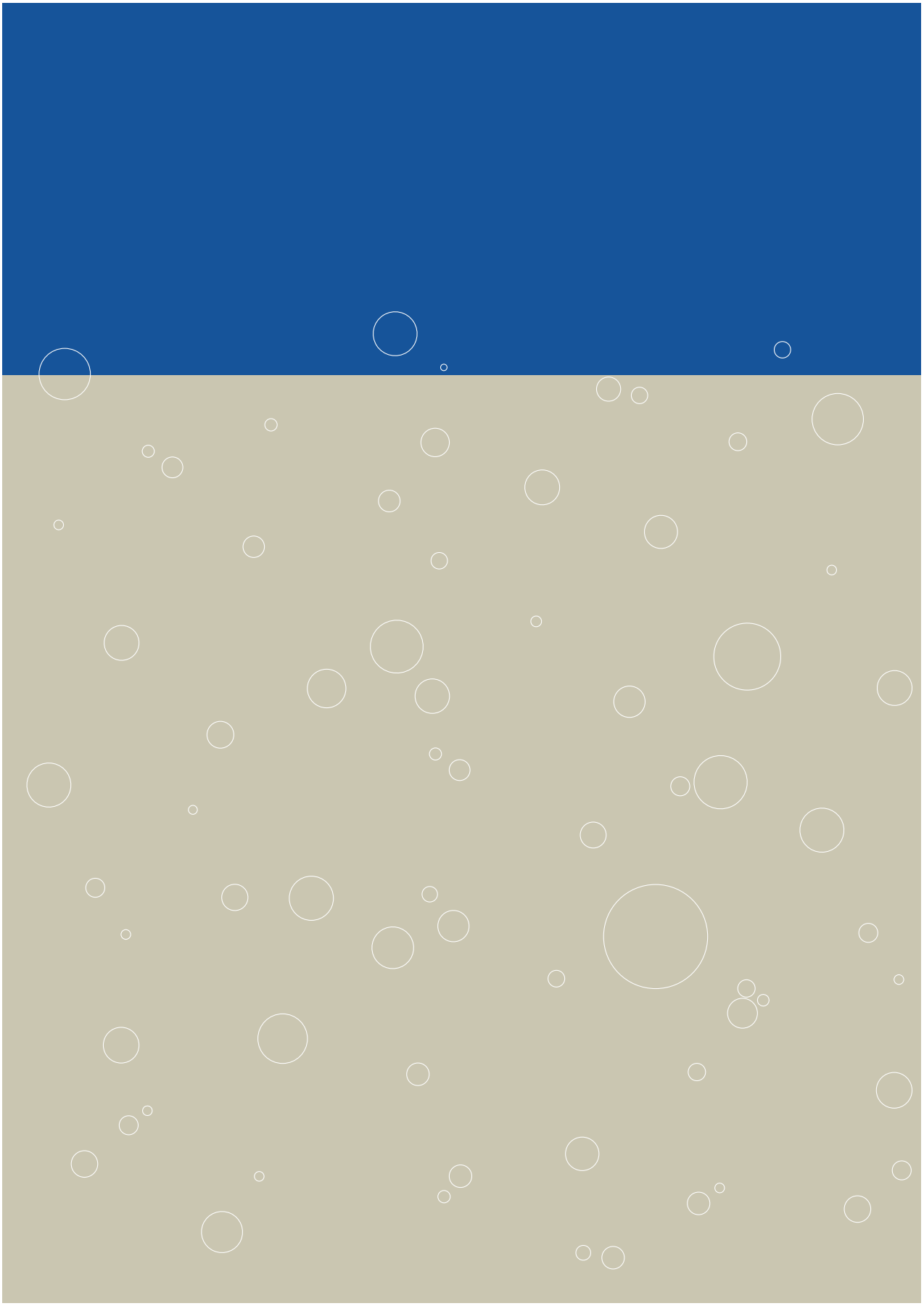
Verktøykasse, januar 2009.

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



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.

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
MARIBOES GATE 14C

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526670
8987409

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 392

Vi viser til bestilling av 20260211 for MARIBOES GATE 14C.

GNR. 208 BNR. 392

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1873.

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

1288 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

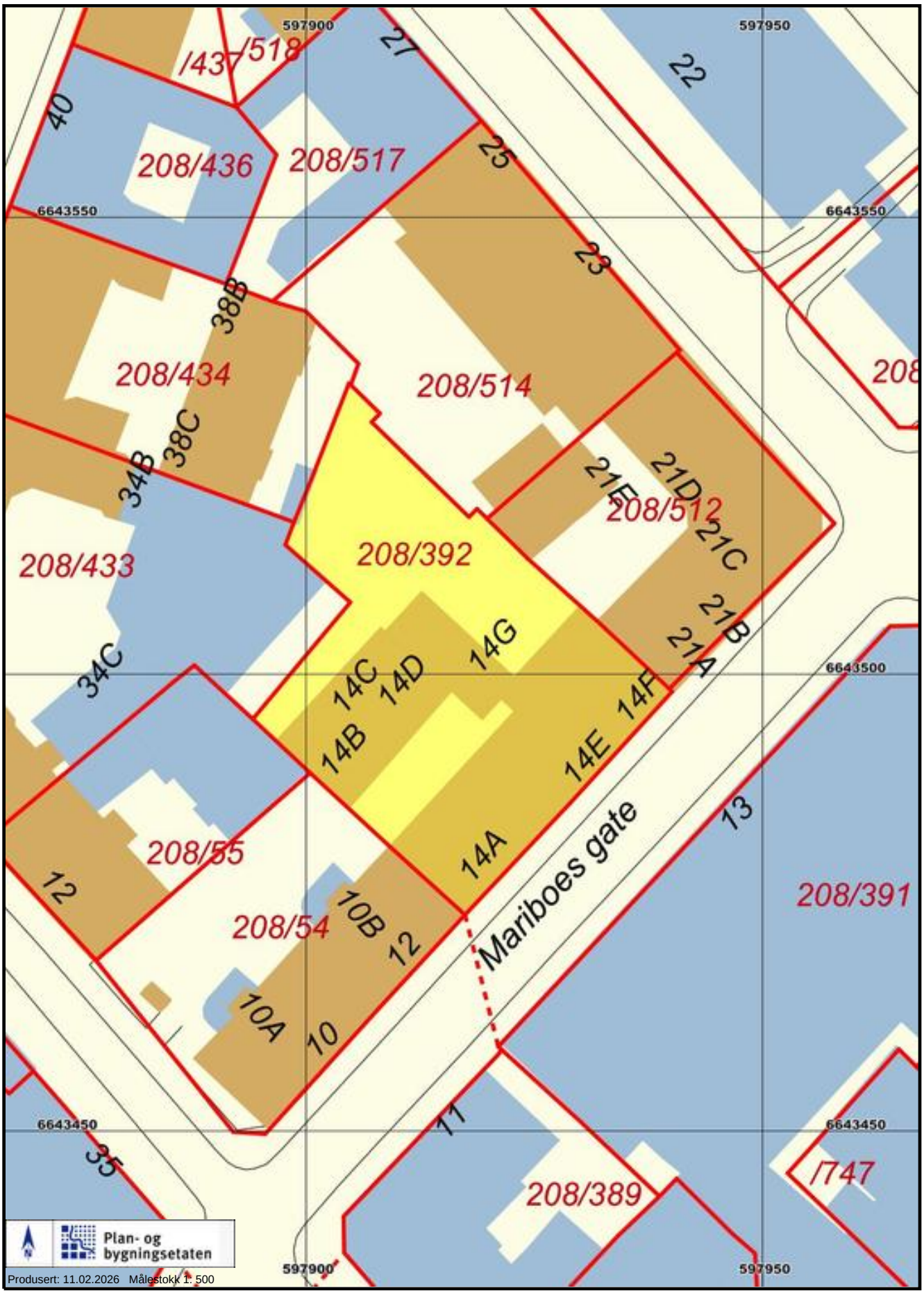
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


597900
597950
6643550
6643500
6643450
/437
/518
208/436
208/517
208/434
208/514
208/512
208/392
208/433
208/55
208/54
208/391
208/389
/747
Mariboes gate
40
27
22
25
23
38B
38C
34B
34C
21E
21D
21C
21B
21A
14C
14D
14G
14B
14E
14F
14A
12
10B
10A
10
13
11
35
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.02.2026 Målestokk 1: 500

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 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

Oslo

S-4196

MARIBOES GATE 16 M.FL. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 208, bnr. 433 m.fl.

Vedtaksdato: 26.10.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200110908
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200110908

Dokumentet består av 4 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 FOR MARIBOES GATE 16 MFL., GNR. 208, BNR. 54, 55, 392, 393, 433, 434, 436, 437, 512, 514, 517, 518

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. OP1-200110908 og datert 24.01.2003, revidert 12.11.2004 og 01.12.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning (Felt 1)
- Byggeområde for bolig, forretning, bevertning (Felt 2)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning, bevertning)
- Spesialområde: bevaring av bakbygning og vognheis i bakbygning i Møllergata 34

§ 3. Strøkstjenelig virksomhet
Strøkstjenelig virksomhet kan kun tillates lokalisert i 1.etasje mot gaten. I tillegg tillates strøkstjenelig virksomhet i mellom- og bakgårdsbygning for eiendom 208/55. Virksomheten må ikke komme i konflikt med omkringliggende boligformål. Varelevering skal kun skje fra gaten.

Når det gjelder gnr. 208 bnr. 55, aksepterer kommunen at eier, i tilfellet store setningsskader, brann eller annen totalskade på eksisterende bakgårdsbygning, får oppføre ny bygning som i dag, med samme byggehøyde og innen samme byggegrense.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for bolig skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise opparbeidet tomt. Planen skal vise gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, trær og annen vegetasjon. Terreng i gårdsrommet kan bearbeides opptil maksimum terrenghøyde som vist på plankartet. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 15 kvm pr. bolig derav minimum 8 kvm på terreng. Takterrasser og balkonger kan inngå i samlet uteoppholdsareal. Alt ubebygd areal på terreng skal opparbeides til uteoppholdsareal. Minimum 20 % av ubebygd areal over terreng skal ikke underbygges med kjelleretasje for å sikre mulighet for større trær. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering
Bilparkering skal ved nybygg anlegges i egen parkeringskjeller på inntil 2 etasjer under terreng. Parkeringsanlegg kan anlegges utenfor byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4 meter.

Bilparkering for boligdelen skal anordnes etter følgende fordeling:
Min. 0,60 og maks. 0,90 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 0,45 og maks. 0,70 plasser pr. 3-roms leilighet,
min. 0,30 og maks. 0,50 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 0,15 og maks. 0,25 plasser pr. 1-roms leilighet.

Bilparkering skal for næringsdelen anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Sykkelparkering skal anordnes for bosatte, innendørs eller utendørs overdekket etter følgende fordeling:
min. 2,5 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 2,0 plasser pr. 3-roms leilighet,
min 1,5 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 1,0 plasser pr. 1-roms leilighet.

Besøksparkering for sykkel kan anordnes utendørs.

§ 6. Plassering av formål
Forretning tillates kun lokalisert i 1.etasje mot gaten. Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige 800 kvm. T-BRA. Det tillates bevertning kun i 1.etasje mot Møllergata, og kun i form av mindre kafeer på maksimum 100 kvm T-BRA inkludert tilhørende funksjoner.
Varelevering skal kun skje fra gaten.

§ 7. Byggeområde – felt 1 og 2

7.1 Grad av utnytting

Ved beregning av %TU skal bruksareal under terreng ikke medregnes, slik at det skal regnes 0 % bruksareal der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % bruksareal der avstanden er mellom 0,5 m og 1,5 m, og 100 % bruksareal der avstanden er over 1,5 m. Maksimum tillatt %TU oppgitt på plankartet gjelder ved oppføring av nybygg.

7.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og forøvrig innenfor byggegrenser samt innenfor de angitte mønehøyder som vist på plankartet. Maksimum bygningsbredde er 12 m. Innenfor de angitte kotehøyder tillates inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje mot Bernt Ankers gate, for øvrig mot gaten 5 etasjer med en tilbaketrukket 6.etasje, og i gårdsrommet 4 etasjer. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum- og takform ved nybygg. Mindre heishus, trapperom og rekkverk inntil 2,5 m over maks. gesimshøyde kan godkjennes når det er tilpasset bygningens øvrige fasadeutforming. Gulvnivået i boliger i 1.etasje skal mot gaten ligge mellom 1 – 1,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå ved nybygg.

Eksisterende bakgårdsbebyggelse som markert på plankartet kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum. Eksisterende bebyggelse langs gate pr. vedtaksdato på eiendom 208/54 og 208/514 kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum.

Balkonger tillates mot gårdsrom fra og med 2.etasje og oppover, og kan stikke utover veggliv og byggegrense med maksimum 1,6 m. Balkonger kan maks. oppføres i 40 % av hver enkelt fasades lengde.

7.2.1

For eiendommene 208/55, 208/392, 208/393 og 208/514: Bredde på bygning langs gaten skal som hovedregel være maksimum 12 m, men kan økes til maksimum 14 m som vist på plankartet for disse eiendommene og kun etter en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

Det forutsettes spesielt høy kvalitet på prosjektet, som må dokumenteres. Prosjektet skal ikke ha vesentlige negative konsekvenser, – for eksempel for solforhold på uteoppholdsarealer og gaterom, for byrom og estetikk, og forholdet til bevaringsverdig bebyggelse, og må derfor også dokumenteres. Relevant dokumentasjon vil være sol- og skyggediagram, romlige sammenhengsskisser.

7.3 Utforming

Lange fasader og store volumer skal brytes opp vertikalt for å motvirke monotoni og lengdevirkning.

7.4 Leilighetsfordeling

Det tillates maks. 30 % 2-roms leiligheter, min. 20 % 4-roms leiligheter, og min. 10 % 5-roms leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms leiligheter eller større. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

7.5 Avkjørsel

Dersom det bygges et felles parkeringsanlegg under terreng som har en utstrekning over to eller flere eiendommer, skal anlegget ha avkjørsel fra Mariboes gate.

§ 8. Spesialområde - bevaring av bygning og vognheis (bolig, forretning, bevertning, heis)

Bakbygning og vognheisen i bakbygningen i Møllergata 34 skal bevares.

Bebyggelse tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset den eksisterende bygningen. Vognheisen i bakbygning skal beholdes uendret i forhold til å være en kulturhistorisk kvalitet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking, m.m. skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Ved loftsutbygging tillates kun vinduer i takflaten på gatefasaden. Mot gårdsrommet kan det tillates små oppløft og takterrasser inntil 2,5 m bredde. Takterrassene skal være nedsenket i takets nedre del og bygges uten oppstikkende rekkverk.

Ved ombygging av eksisterende bygning tillates det maksimum 50 % 1- og 2-roms leiligheter derav maksimum 1/5 som 1-roms leiligheter, min. 15 % 4-roms leiligheter og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

For eiendommen 208/434 kan kravene i forrige avsnitt til leilighetsfordeling og belysning av leiligheter fravikes dersom prosjektet som helhet, og de minste leilighetene spesielt, er av høy kvalitet. Andelen ettromsleiligheter må uansett ikke overstige 40 %.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis for nybygg, tilbygg eller påbygg utover eksisterende bygningsvolum for eiendom 208/518, må eksisterende bakgårdsbygninger som ikke er regulert til bevaring på naboeiendommene 208/436 og 208/517 være revet.

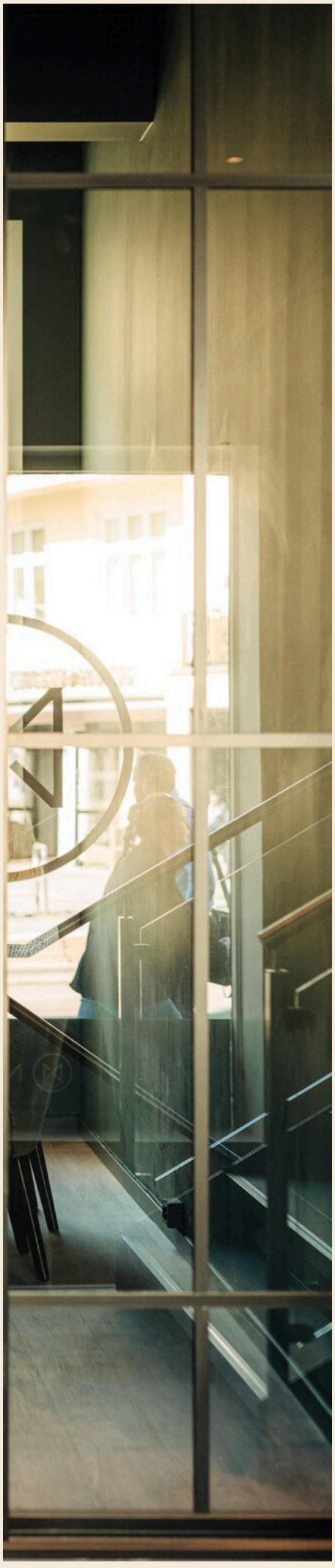
For eiendommene 208/55, 208/392 og 208/512 tillates utvidelse av eksisterende bygningsvolum i form av nybygg/påbygg/tilbygg innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder kun dersom eksisterende bakgårdsbebyggelse rives. Bakgårdsbebyggelsen må være revet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mariboes gate 14C 0180 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 392 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Torbjørn Skjelde
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
t.skjelde@nordvikbolig.no
932 61 665



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: