

Grønnegata 23



Velkommen til

Grønnegata 23



Salgsoppgaven produsert 26. juli 2025

BISLETT

Innholdsrik 3r selveier - vendt mot stille bakgård. Kontorrom, peis og bod på 16m². Lav felleskost. Skjermet beliggenhet

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	131 100,-
Totalpris	5 321 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 974,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894

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

Megler 2	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no


SIMPLICITY





Kort fortalt

Nordvik Avd. Frogner har gleden av å presentere Grønnegata 23 - en skjermet og innholdsrik 3-roms selveier midt på sentrale Bislett med alt det byen har å tilby!

Leiligheten kan friste med en sosial stue i åpen løsning mot kjøkken - perfekt for sosiale sammenkomster! Videre har man to soverom, et romslig bad og et kontor med god plass til møblement. I tillegg har leiligheten en stor, praktisk bod på hele 16 m^2, samt bod i trappeoppgang på 2 m^2.

Verdt å merke seg:

- Peis
- Lave felleskostnader*
- Svært skjermet og stille
- Optimal og innholdsrik planløsning
- Hele leiligheten vendt mot stille bakgård
- Offentlig kommunikasjon rett utenfor døren
- Midt i byen - et stenkast unna alt man trenger
- Stor bod med flere innredningsmuligheter - f.eks treningsrom eller leserom

Velkommen!

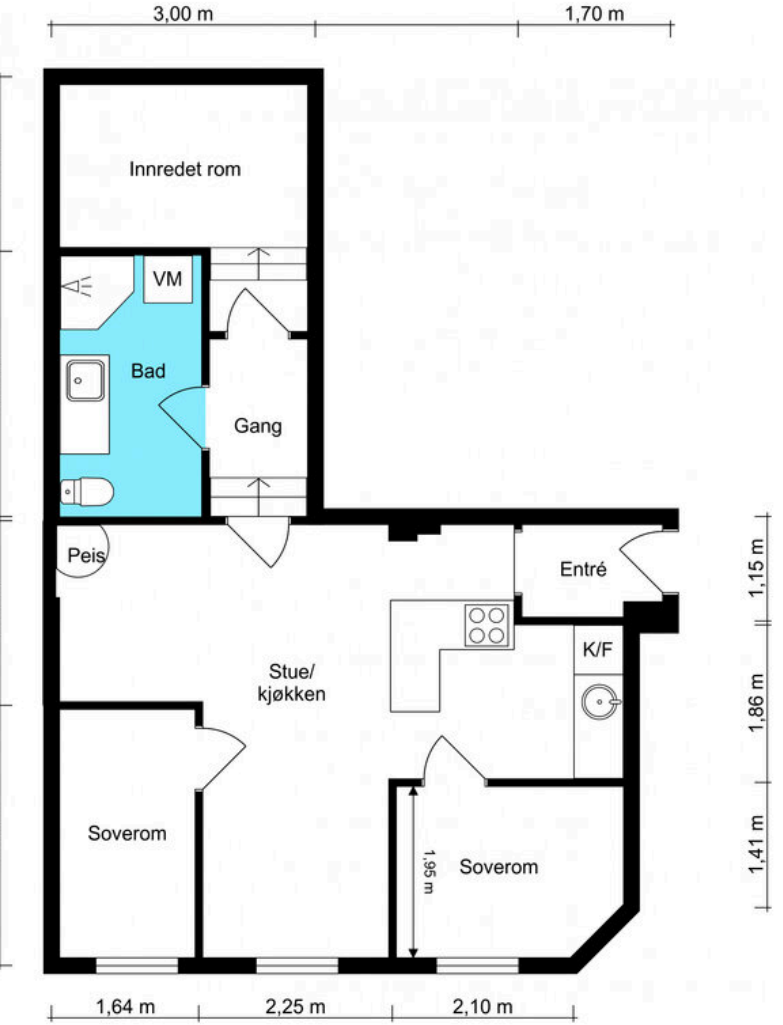
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, stue, to soverom, gang og innredet rom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Ekstern bod
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 18 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.








SIMPLICITY

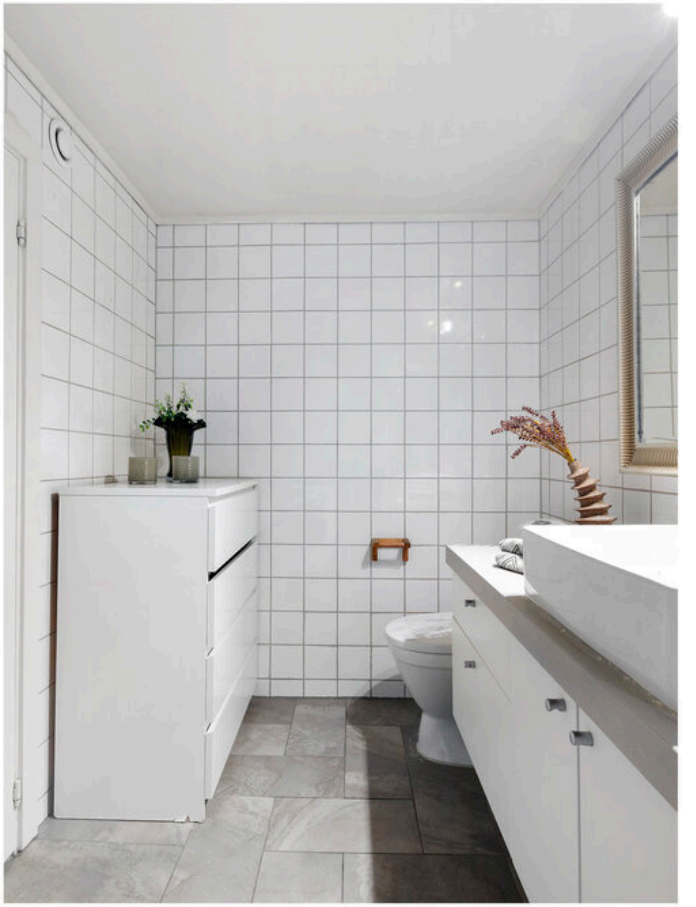




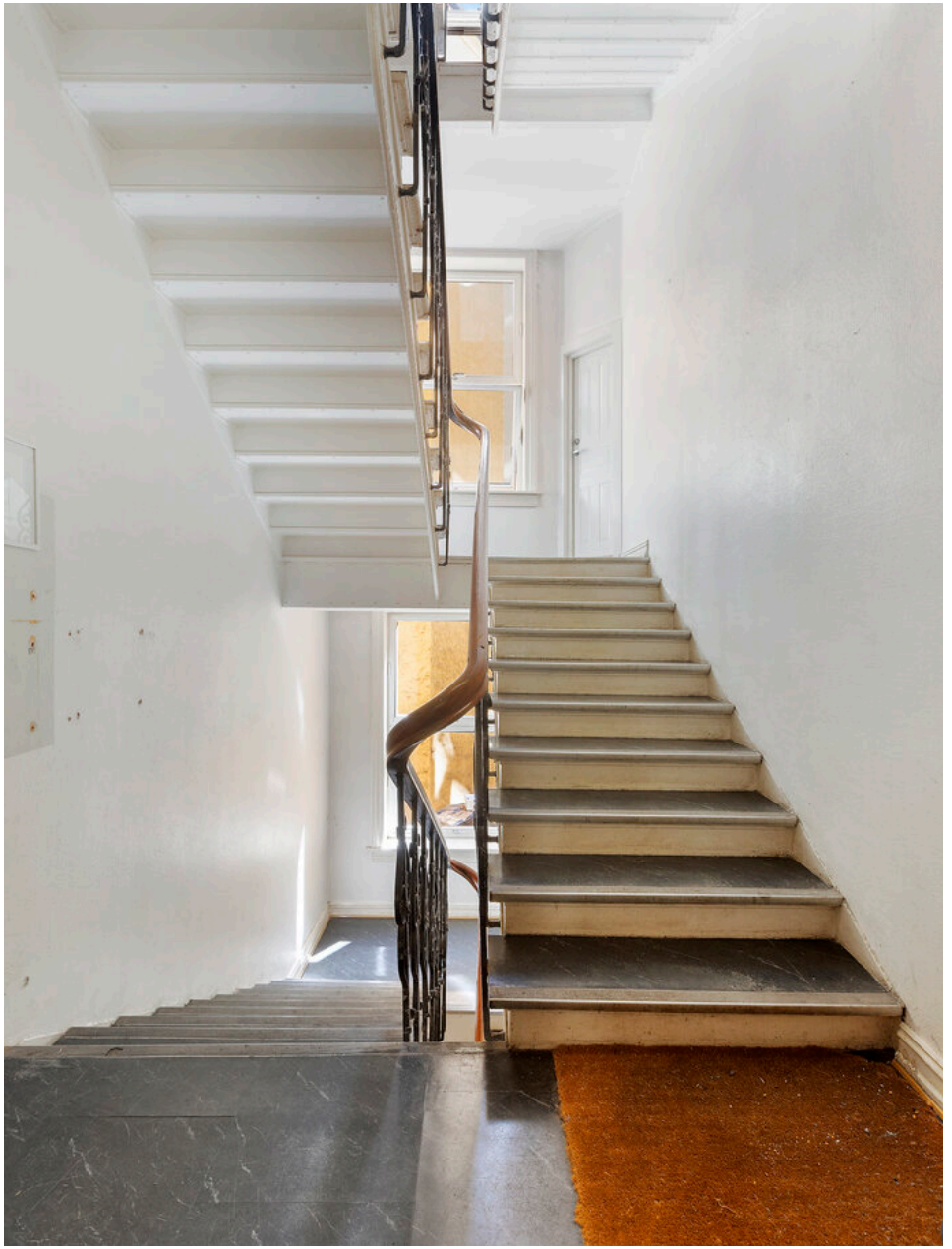




















Informasjon

Grønnegata 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0433/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grønnegata 23, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 274, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Stian Fjøss Falch

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 321 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 333 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, stue, to soverom, gang og innredet rom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Ekstern bod
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod

Total BRA: 18 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Innhold

1. etasje: Bad, entré, stue, to soverom, gang og innredet rom.
Leiligheten disponerer i tillegg én bod i kjeller på 16 kvm, samt én i trappeoppgang på 3 kvm.

Entré:
Innbydende entré med plass til jakkeavheng og skoavsetning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Stue:
Stue med flere innredningsmuligheter og gode lysforhold, i tilknytning til åpen kjøkkenløsning - perfekt for sosiale sammenkomster!

Baderom:
Baderom fra 2010 i følge eier. Dusj på gulv med dører i glass. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Overflater:
Gulvflater består av: Laminat. Fliser i entré og innredet rom.
Veggflater består av: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt betong. Panel.
Himlinger består av: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,61m.
Himlingshøyde i innredet rom er målt til 1,91m.

Peis:
Pusset og malt teglsteinspipe.
Plassbygget peis.

EL:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Registrert termostat for varmekabler i entré, innredet rom og bad.

Dører:
Innvendige dører i tre.
Entrédør i brannklasse B30.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1982.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel av kobberrør. Enkelte rør i innredet rom og bad er krombelagte.

- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekraner er lokalisert i innredet rom.
- Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2010. Berederen er montert i ekstern bod.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken.
- Elektrisk avtrekk fra bad og innredet rom.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 6 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 1 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 1 stykk.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

TG 2 - Rom under terreng - Risiko for fukt og skjolder på panelplater.
TG 2 - Vinduer - Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2 - Innvendige dører - Alder og slitasje.
TG 2 - Gulv - Sprekk i fliser og hulrom (bom).
TG 2 - Ledningsnett for sanitær - Alder og normal slitasje på kobberrør til kjøkken.
TG 2 - Ventilasjon - Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 - Kjøkkeninnredning - Bruksmerker.
TG 2 - Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - Alder og slitasje.
TG 2 - Fast inventar - bad - Fuktskjolder og svelling på innredningen.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Grunnmur i granitt/murverk/teglstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Trapper i tre- og stål.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Termostat for varmekabler er registrert i entré,
bad og innredet rom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 974,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett og TV, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, div. drift og vedlikehold m.m.

*Pga. oppussing av oppganger er det ekstraordinær innbetaling av felleskostnader på kr. 3 915,- x4 (hhv. juli, september, november og januar 26'). Totalt 15 660,- hvorav 11 745,- gjenstår.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 725,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 626 901,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Pilestredet 55, orgnr. 983502563

Om sameiet

Boligsameiet Pilestredet 55 består av 26 eierseksjoner med gateadressene Pilestredet 55 og Grønnegata 23.

Forretningsfører
OBF

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89596822

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 810 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 eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grønnegata 23 er skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til med nærhet til alt.

Leiligheten ligger i Homansbyen, som er et knutepunkt mellom fasjonable Frogner/ Majorstuen og moderne Bislett/St.Hanshaugen. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Et steinkast unna leiligheten finner du Litteraturhuset, Kunstnernes hus, Høyskolen i Oslo og Bogstadveien. Hegdehaugsveien og Bogstadveien er kjent for å ha en av Norges beste handlegater med det mangfoldige utvalg av servicetilbud og funksjoner som tilbys. Her finner man hyggelige caféer, velkjente restauranter, et pulserende uteliv, samt designbutikker, matbutikker og andre nisjeforretninger. Nærmeste matvarebutikk Rema 1000 i Parkveien og Kiwi i Hegdehaugsveien. Stor Coop Mega med ferskvaredisk og SATS Bislett rett rundt hjørnet.

Bislett stadion er også åpen for løpeturer. Ellers er det enkelt å komme seg til UiO, veterinærhøyskolen og BI Handelshøyskole via kollektiv transport. Det går trikk både i Parkveien og Welhavens gate (linjene 11, 17 og 18), buss fra Josefines gate samt tog og t-bane fra Nationaltheatret.

Nærhet også til populære tur- og friluftsområder som Slottsparken, Frognerparken, Stensparken, parken på St. Hanshaugen og Tjuvholmen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Med andre ord er du i Grønnegata 23 i umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 27.12.1894 for eiendommen.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 14.10.1983.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 27.11.2013.

Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Opprinnelig soverom ved kjøkken er oppmålt til ca. 5 kvm og 13 kubikkmeter. Soverommet etablert i nyere tid ved peisen er oppmålt til ca. 5 kvm og 12,8 kubikkmeter.

Krav til oppholdsrom ved oppføring av bygninger var en minstestørrelse på 15 kubikkmeter, og dagens krav tilsier en anbefaling om størrelse på 6 kvm. Rommene oppnår av den grunn ikke størrelseskravet fullt ut, men er i rapporten beskrevet som soverom da de var innredet som dette under befaringen.

Det innerste rommet i leiligheten er beskrevet på branntegninger i oppgangen som bod. Da rommet fremstod som innredet under befaringen, er rommet beskrevet som et innredet rom i rapporten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/274/21:
26.01.1987 - Dokumentnr: 5176 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

26.01.1987 - Dokumentnr: 5176 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 380/21343
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER
Registrert feil formål på snr. 1, 2 og 3
Rettet etter tingl. §18
13.11.2020. Arkivref. 16/05292-4

04.03.2016 - Dokumentnr: 191449 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 380/21343
Registrert feil formål på snr. 1 og 2
Rettet etter tingl. §18
13.11.2020. Arkivref. 16/05292-4

09.11.2016 - Dokumentnr: 1037022 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 380/24263
Registrert feil formål på snr. 1 og 2
Rettet etter tingl. §18
13.11.2020. Arkivref. 16/05292-4

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 410,- 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 26. juli 2025

Ansvarlig megler

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Grønnegata 23

Grønnegata 23

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	1 min 0.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km

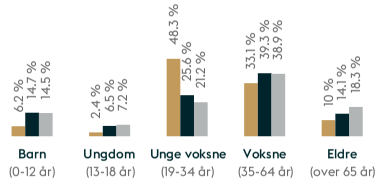
Offentlig transport

Dalsbergstien	Linje FB5A, FB5B, 19N	1 min 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	2 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
SATS Bislett	3 min
EVO Oscarsgate	5 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område – trives godt!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2025

Tilstandsrapport

Grønnegata 23, 0350 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-214/274/0/21

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	9. juli 2025
Til stede	Selger/eier Stian Fjøss Falch Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var delvis møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng.	Risiko for fukt og skjolder på panelplater.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Innvendige dører - 2	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv - 2	Sprekk i fliser og hulrom (bom).
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på kobberrør til kjøkken.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Bruksmerker.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Fuktskjolder og svelling på innredningen.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1894. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt/murverk/teglstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trekonstruksjon. Trapper i tre- og stål. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Termostat for varmekabler er registrert i entré, bad og innredet rom.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i trappegang og underetasje/kjeller.
Tomteareal	810 m²
Hjemmelshaver	Stian Fjøss Falch

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Opprinnelig soverom ved kjøkken er oppmålt til ca. 5 kvm og 13 kubikkmeter. Soverommet etablert i nyere tid ved peisen er oppmålt til ca. 5 kvm og 12,8 kubikkmeter.

Krav til oppholdsrom ved oppføring av bygninger var en minstestørrelse på 15 kubikkmeter, og dagens krav tilsier en anbefaling om størrelse på 6 kvm. Rommene oppnår av den grunn ikke størrelseskravet fullt ut, men er i denne rapporten beskrevet som soverom da de var innredet som dette under befaringen.

Det innerste rommet i leiligheten er beskrevet på branntegninger i oppgangen som bod. Da rommet fremstod som innredet under befaringen, er rommet beskrevet som et innredet rom i denne rapporten.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut/plateslått med organisk materiale: Deler av innredet rom er kledd med panel.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Ja, det er registrert fuktskjolder på deler av panelet. Nederst på vegg mot hjørnet.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på paneler da dette er lagt direkte på murveggen, og det ble registrert fuktighetsnivåer over 20 vektprosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon og ovennevnt avvik ifb. fuktskjolder på panelplater. Årsaken kan være en kombinasjon av svekket drenering og kapillært oppsug fra grunn (Drenering er ikke vurdert i denne rapporten).

Eier opplyser imidlertid at i 2015 ble det installert fuktstopper-system for å forebygge fuktproblematikk i innredet rom. Allikevel anbefales det på generelt grunnlag og ikke ha organiske materialer direkte på konstruksjonsdeler som er sårbare mot fuktpåkjenning. Slik som eldre murverkskonstruksjoner. Ved fjerning av panelplater og behandling av yttervegger må det forventes kostnader knyttet til dette.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1982.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja, enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Merk at et vindu på soverom har defekt vrider, men kan låses/åpnes ved hjelp av en skyvelås.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og avvik ifb. låsemekanisme. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Enkelte dører har slepemerker på karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. To av dørene fremstår nyere.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv - 1 — TG 1

Laminat.

Vurdering
Laminatgulv i stuen ble malt under befaring, og er nylig vedlikeholdt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv - 2 — TG 2

Fliser i entré og innredet rom.

Vurdering
Fliser har noen hulrom (bom), og det er registrert sprekk i flis i entré. TG 2 tildeles som følger.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.
Malt betong.
Panel.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,61 meter.
Himlingshøyde i innredet rom er målt til 1,91 meter.

Vurdering
Normal slitasje med enkelte plateskjøter i himling.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG IU

Pusset og malt teglsteinspipe.
Plassbygget peis.

Vurdering
Pipen og ildstedet er ikke tilstandsvurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel av kobberrør. Enkelte rør i innredet rom og bad er krombelagte.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i innredet rom.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på registrert kobberrør i kjøkkenet, vannrør i innredet rom og bad fremstår som noe nyere enn de på kjøkkenet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2010. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i ekstern bod.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken.
Elektrisk avtrekk fra bad og innredet rom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem med unntak av elektrisk avtrekk fra bad og innredet rom, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene (soverommene) er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og enkelte bruksmerker, samt utskjæring i front på kjøkkenet.

Eier opplyser at en benkeplate med kjøkkenkum og tilhørende oppvaskmaskin er skiftet ut.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning TG 0

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert noe misfarging på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne misfargingen.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Det er registrert mindre svellinger og fuktskjolder på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger og fuktskjolder på innsiden av skroget.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Registrert termostat for varmekabler i entré, innredet rom og bad.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 2021. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje/1. Etasje	53	16		
Trappegang		2		
Sum	53	18		
Totalt bruksareal	71			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje/1. Etasje	Bad, entré, stue, to soverom, gang og innredet rom.	Ekstern bod.	
Trappegang		Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	53		Bad, entré, stue, to soverom, gang og innredet rom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Falch, Stian Fjøss	9578-5994-4-931575	2025-07-07 23:45:05

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
7. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0433/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønnegata 23, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stian Fjøss Falch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2011

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78814448
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg mener badet ble fullstendig rehabilitert av fagperson før jeg kjøpte boligen i 2011

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: Jeg skal forsøke å finne ut av firmaet/elektrikeren som utførte kontrollen og arbeidet med anlegget

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tror det var 2016. Kan sjekke opp også dette.

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet kjøkken benkeplate, med nytt blandebatteri, vask og i den forbindelse koblet blandebatteri/avløp vask til eksisterende rør og avløp under benk.

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)

Ja

Beskriv: Det ble før min eiertid registrert fuktproblemer nede ved gulvet innerst i disponibelt rom. Det ble forsøkt utbedret. Jeg overtok i nov 2011. Etter en stund ble det igjen registrert fukt på samme sted.mycoteam laget en skaderapport hvor de fant feil med arbeidene som tidligere var utført. Fuktspesialisten ble kontaktet og de laget en rapport 22.02.2015. Der resulterte i at det ble utført et grundig arbeid med montering av pulsstaver montert i i kjellerveggen koblet til et elektrisk måleapparat som monitorerer fukt . Etter dette har rommet vært fuktfritt og hatt bra inneklima. Nå er jeg litt usikker på om det fremdeles er fullstendig tørt og vil få dette avklart med taksten som skal utføres i onsdag

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

Ja

Beskriv: Noe fukt i nedre vinduskarm på soverom

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?

Ja

Beskriv: Det ble tett avløp under vask kjøkken for noen år siden. Det kom noe vann ut i underskapet og på gulvet. Det ble derfor besluttet å skifte underskap, nytt avløp ned mot gulv og nytt blandebatteri

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: Skjeggkre har vært registrert for en del år siden. Leiligheten har vært i utleie siden i2011. Har ikke fått rapporter om innsikter eller skadedyr utover dette.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført før jeg kjøpte leiligheten i 2011

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?

Ja

Beskriv: Oppussing av oppganger og fellesarealer er besluttet igangsatt høsten 2025. Kostnader vedrørende dette etter overdragelse/ salg vil måtte dekkes av kjøper.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppussing av oppgang er vedtatt og starter høsten 2025. Det er besluttet at det skal dekkes inn a v ekstraordinære innbetalinger basert på eierbrøk. Se for øvrig punkt 25

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?

Ja

Beskriv: Det hører med 2 stk boder. En stor bod vegg i vegg og på samme plan som leiligheten . Den andre boden er mindre og er lokalisert på trappeavsatsen over leiligheten.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0433/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Falch, Stian Fjøss	**2025-07-07**

Identifikasjon

bankID Falch, Stian Fjøss

Signicat

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



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Pilestredet 55

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 19:00

Sted: Safetycomputing i Østensjøveien 14 A.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Pilestredet 55

Tirsdag 08.04.2025, kl 19:00
Safetycomputing i Østensjøveien 14 A.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Pilestredet 55

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat vil bli disponert i forhold til behov for vedlikehold gjennom året.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret instiller til uendret honorar for perioden 2024-25.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

4. Orientering

4.1 Oppussing an hovedinnganger og trappeløp

Prosessen med opussing er nu kommet til et punkt der forskjellige tilbud på oppdraget skal evalueres og forhandles. Arbeidet forventes fullført innen utløpet av 2025.

4.2 Håndtering av skjeggkre

Det er registrert enkelte tilfelle av skjeggkre i bygget. Styret har kontakt med en skadedyrutrydder som vil løse problemet.

4.3 Innkreving av midler til oppussing, ref. ekstraordinært sameiermøte

Det ble godkjent på ekstraordinært sameiermøte 28. januar 2025, å kreve inn 1.000.000,- NOK fordelt på eierbrøken til sameierne, for å finansiere kommende oppussing av hovedinnganger med tilhørende trappeløp.

Dette er øremerkede ekstraordinære inntekter, og tilsvarende øremerkede utgifter, så

de er ikke lagt inn som eget punkt under budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak: Dette vedtak er allerede godkjent i vårt ekstraordinære styremøte, 28. januar 2025 kl. 19.00.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Dag von Schantz har fullført sin periode og fratrer

Styret instiller styremedlem Karine Alsvik til ny styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rudi Baumgarten (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea Kristine Lysgaard

Styret søker et nytt styremedlem for to år

5.3 Valg av valgkomité

Styret søker to seksjonsledere til valgkomité for kommende periode

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2025

Styret i Sameiet Pilestredet 55

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Karine Alsvik
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Andrea Kristine Lysgaard

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Pilestredet 55

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Karine Alsvik
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Andrea Kristine Lysgaard

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Pilestredet 55

Sameiet Pilestredet 55 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983502563. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og fire andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmesteroppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, tiltak ved rasfare fra tak, daglig drift, og noe løpende vedilkehold er fra april 2025 overtatt av Tage Larsen Eiendomsdrift AS. Renholdet gjennomføres fra samme dato av Viken Renhold AS. Det er samlet sett ingen endring i tjenestene.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Pilestredet 55 har avtale med HomeNet for leveranse av fibernett og tv. HomeNet endret i 2023 navn til Global Connect. Tjenestene er uendrede.

Nøkler, skilt

Ansvaret for låser til egne seksjonsdører ligger hos seksjonseier. Nøkler til de elektroniske låsene og eventuelle reparasjoner av låser bestilles direkte fra vår leverandør Låshuset Sikkerhetssenter AS. Vår kontaktperson der heter Jan Erik Larsen og nås på telefon 22477575 og på e-post: jel@laashuset.no . Låshuset har adresse Dronningensgt. 25, 0154 Oslo. De har nettsider på www.laashuset.no .

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle seksjonseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

Norsk Brannvern gjennomførte kontroll av bygget og seksjonene i Januar 2025.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Pilestredet 55, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) Brann- og eksplosjonsvernloven Forurensningsloven Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- Brannsikkerheten og alarmsystemet er løpende kontrollert.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Pilestredet 55 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89596822. Forsikringen dekker fra og med 2024 også styreansvar.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 ble det ikke gjennomført overdragelser av boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Tvisten med virksomheten som pusset opp hoveddørene ble løst i 2024. Alle kritiske systemer i bygget er løpende kontrollert og det er foretatt vedlikeholdsspyling av avløpene fra bygget. Det har vært arbeidet med planer for og finansiering av oppussing av begge hovedinnganger og hovedtrappeløp. I et ekstraordinært seksjonseiermøte 28. Januar 2025 ble finansieringssiden besluttet og styret gitt klarsignal til gjennomføring.

2023: Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene og andre nødvendige

vedlikeholdsoppgaver. Siden de nyoppussede hoveddørene er feilmontert, er det oppstått tvist mellom leverandør og sameiet, som søkes løst i 2024. Oppussing av hovedinngangene og trappeløpene avventer dette. Alle løpende serviceavtaler har vært gjennomgått og prisreduksjoner oppnådd gjennom forhandlinger.

2022: Begge hovedinngangsdørene mot gaten er rehabilitert. Det er skiftet dreneringspumpe under bygget. Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør under bygget og inngått avtale med Rørleggervakta AS om årlig vedlikeholdsspyling.

2021: Det er lagt inn fibernett fra HomeNet med 1GB/1GB kapasitet. Strømmålerne i Grønnegate 23 er flyttet til et felles skap i øvre kjeller. Samtidig er det lagt opp nye stigerkabler i denne oppgangen hvor også all kabling er overført til kabelkanaler.

2020: Avtrekksviften til Bislett Kebab House er skiftet ut og plassert utvendig for åhindre overføring av støy til boligseksjonene over.Løpende vedlikehold, spesielt av låssystemet , er gjennomført.

2019: Sikring av bakgården med videoovervåking.

2018: Fornying av alle avløpsrør under bygget og frem til kommunalt nett. Vifte og kanaler fra Bislett Kebab House er skiftet ut i sin helhet. Tiltak mot innbrudd er gjennomført på alle inngangsdører.

2017: Oppussing av vaktmesterboden, påbegynt arbeide med avløpsrørene i bygningen, drenering mot bakgård og istandsetting av gressplen.

2016: Ferdigstilling av brannsikringstiltak inklusive sprinkling, maling av mur i 1. etasje ut mot gaten. Nytt skiltopplegg for næringsseksjonene.

2015: Reparert skader gesims og utvendig mur, omfattende brannsikringstiltak.

2014: Piper: Reparert 5 pipeluker, Brannvarslingsanlegg: Flere brannsensorer og meldere montert i næringsseksjoner. Soppsanering: Igangsatt soppsanering av kjelleren (Fullføres Q1 2015)

2013: Fasade mot Pilestredet: Reparert murskader og malt fasaden.

2012: Kun løpende reparasjoner og lignende gjennomført.

2011: Reparert murskade på toppen av fasade mot sør, reparert tak søppelbod, reparert vann/avløp/elektrisk vaktmesterbod, forlenget avfukteranlegg i nedre kjeller, utbedring soppskader.

2010: Rengjort og malt øvre og nedre kjeller, merket alle boder

2009: Montert avfukter i kjeller

2007: Byttet til nytt elektronisk nøkkelsystem

2006: Pusset opp begge hovedinngangspartier. Malt alle flater og lagt nytt gulvbelegg.

2005: Pusset og malt fasade mot gate. Brannsikret gården. Byttet dører, gipskledd vegger i trapperom etc. Montert felles brannvarslingsanlegg i hele gården inkludert alle fellesarealer og seksjoner. Byttet elektrisk hovedtavle i kjeller samt alle hovedsikringer til alle seksjoner. Skrusikringer er erstattet med automatsikringer, montert jordfeilbryter og overbelastningsvern. Installert nytt calling anlegg med video til alle boligseksjoner.

2001-2003: Utbedring av soppskader

1998: Fasade bakgård malt

1998: Gravd opp og lagt ny drenering

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 15 styremøter og et ekstraordinært seksjonseiermøte. Styret har behandlet ca. 40 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Vedtekter og Husordensregler som ble endret 28. Januar 2025, samt økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, og dugnad.

19.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Pilestredet 55

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 240 800	1 135 092	1 251 175	1 240 359
Sum		**1 240 800**	**1 135 092**	**1 251 175**	**1 240 359**
Sum		**1 240 800**	**1 135 092**	**1 251 175**	**1 240 359**
Forretningsførsel og revisjon	2	59 305	72 717	56 875	61 220
Lønn og honorar	3, 4	91 280	114 100	94 100	114 100
Vedlikehold	5	230 925	49 632	310 001	162 000
Eksterne tjenester	6	83 391	125 424	88 500	110 000
Kabel-tv og bredbånd		121 896	109 359	121 000	126 000
Forsikring		229 805	202 779	228 000	245 000
Kommunale avgifter		296 165	275 307	339 552	320 000
Brensel og strøm		47 952	69 906	70 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	24 164	58 857	11 500	20 000
Sum		**1 184 884**	**1 078 079**	**1 319 528**	**1 218 320**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**55 917**	**57 013**	**-68 353**	**22 039**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**55 917**	**57 013**	**-68 353**	**22 039**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	26 474	7 539	0	0
Rentekostnad	9	0	189	0	0
Andre finansposter	10	-22 223	-20 905	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**48 697**	**28 255**	**0**	**0**
Årsresultat	**11**	**104 614**	**85 268**	**-68 353**	**22 039**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**11**	**104 614**	**85 268**	**-68 353**	**22 039**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 945	8 919
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	72 335	9 679
Andre fordringer		0	11 272
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		539 230	397 225
Innestående på særvilkår		1 150	44 111
Sum omløpsmidler		**618 670**	**471 206**
SUM EIENDELER		**618 670**	**471 206**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		434 423	349 155
Årets resultat	11	104 614	85 268
Sum egenkapital		**539 037**	**434 423**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 639
Leverandørgjeld		74 434	26 770
Annen kortsiktig gjeld		5 200	6 374
Sum kortsiktig gjeld		**79 634**	**36 783**
Sum gjeld		**79 634**	**36 783**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**618 670**	**471 206**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Pilestredet 55

Sted:_____, dato:_____

Dag von Schantz
Styreleder

Rudi Baumgarten
Styremedlem

Andrea Kristine Lysgaard
Styremedlem

Karine Alsvik
Styremedlem

Noter 127 Sameiet Pilestredet 55

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 087 752	988 572	1 087 743	1 087 743
3611 Inntekt trappevask	42 432	35 904	42 432	42 000
3612 Inntekt kabel-tv	110 616	110 616	121 000	110 616
Sum	**1 240 800**	**1 135 092**	**1 251 175**	**1 240 359**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	7 300	8 240
Forretningsførerhonorar	36 876	52 956	36 875	37 980
Annen regnskapsførsel	14 429	12 698	12 700	15 000
Sum	**59 305**	**72 717**	**56 875**	**61 220**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	100 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	14 100	14 100	14 100
Sum	**91 280**	**114 100**	**94 100**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	208 055	19 744	300 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 800	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 070	219	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	17 294	1	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	12 375	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	12 000
Sum	**230 925**	**49 632**	**310 001**	**162 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	17 963	68 179	55 000	30 000
6360 Renhold	34 105	8 537	0	44 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	16 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 323	32 457	33 500	36 000
Sum	**83 391**	**125 424**	**88 500**	**110 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 072	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	976	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	684	684	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 875	3 669	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	712	0	0
7790 Andre driftskostnader	17 499	50 730	11 500	20 000
Sum	**24 164**	**58 857**	**11 500**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	19 134	7 539	0	0
8059 Andre renteinntekter	7 340	0	0	0
Sum	**26 474**	**7 539**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	0	189	0	0
Sum	**0**	**189**	**0**	**0**

Noter 127 Sameiet Pilestredet 55

Note 9 - Rentekostnader

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-22 223	-20 905	0	0
Sum	**-22 223**	**-20 905**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**434 423**	**349 155**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	104 614	85 268
B. Årets endring i disponible midler	**104 614**	**85 268**
C. Disponible midler 31.12	**539 037**	**434 423**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 133	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	10 202	9 679
Sum	**72 335**	**9 679**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pilestredet 55.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pilestredet 55

Styreleder	Dag von Schantz (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Rudi Baumgarten (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Andrea Kristine Lysgaard (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Karine Alsvik (sign.)	09.03.2025

Til årsmøtet i
Sameiet Pilestredet 55

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Pilestredet 55 som viser et overskudd på kr. 104 614. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Sameiet Pilestredet 55 – Revisjonsberetning 2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 18. mars 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

18.03.2025 12:49:46

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Protokoll fra Årsmøte 8.4.2025

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2023
3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
4. Orientering
5. Valg av tillitsvalgte
6. Opplesing og godkjenning av protokoll

Protokoll

1. Konstituering

1.1 Til møteleder ble valgt Dag von Schantz, styreleder.
1.2 I alt 7 seksjonseiere var tilstede. Det var 2 fullmakter.
1.3 Til referent ble valgt Andrea Kristine Lysgaard.
Til å undertegne protokoll ble valgt Marianne Gabler og Victor Jaxhagen.
1.4 Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2024

Styreleder tok utgangspunkt i at de fremmøtte seksjonseiere hadde lest Årsberetningen og forhørte seg om det var spørsmål til denne.
Det var ingen spørsmål.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Styreleder ba Rudi Baumgarten om å gjennomgå årsregnskapet.
Regnskapene viser en samlet inntekt på ca. 1 240 800. Sameiet hadde ingen ekstrainntekter i 2024 slik at inntektene i sin helhet skriver seg fra felleskostnadene. Utgiftssiden i 2024 ble noe lavere enn inntektssiden, totalt ca. 1 184 800, noe som gir et positivt årsresultat på ca. 104 600. Korrigert for finansinntektene blir det endelige driftsresultat for året ca. 55 900 i overskudd. Sameiet har samlet sett en god økonomi. Totalt hadde Sameiet ved årsskiftet ca. 618 600 på konto, mens egenkapitalen var ca. 539 000.

3.2 Det er fortsatt et klart mål å bevare en solid økonomi med penger på bok. I løpet av året 2024 ble det ikke gjennomført kostnadskrevende tiltak. Dette bidro til et godt årsresultat. Videre fremkommer resultatet av de i 2023 reforhandlede serviceavtalene positivt. Planene for 2025 består i å få gjennomført oppussingen av begge hovedinngangene og trappeløpene. Dette skal som følge av vedtak i ekstraordinært seksjonseiermøte 28.1.2025 utføres ved direkte bidrag fra samtlige seksjonseiere innenfor rammen av 1 mill. kr. fordelt efter eierbrøken.

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

3.3 Alpha Revisjon as, som har foretatt revisjon av regnskapet for 2024, har ingen kommentarer til dette og har funnet det i god orden.

3.4 Rudi Baumgarten orienterte kort om budsjettet for 2025, som er planlagt med et beregnet overskudd på ca. kr. 104 600.

3.5 Styrets forslag til honorar på kr. 100 000 for 2024/2025 ble godkjent.

4 Orientering

4.1 Styreleder informerte om at tvisten om de nyoppussede hoveddørene mellom leverandøren og sameiet. Saken ble i 2024 løst gjennom forhandlinger i Forliksrådet.

4.2 Styreleder orienterte kort om at styret vil belaste de enkelte seksjonseierne for trappoppussingen over fire rater. Tanken om engangsinnbetaling bortfaller.

4.3 Styreleder orienterte videre om tiltak for brannsikring og kontroll av brannalarmen som gjennomføres årlig, respektivt i samarbeide med Norsk Brannvern og Schneider Elektriske. Han minte om at seksjonseierne nu er ansvarlige for brannsikkerheten i egen seksjon.

4.4 Ansvaret for vedlikeholdet i gården er overført til to nye selskaper. Vaktmestertjenestene utføres fra og med 1. April av Tage Larsen Eiendomsdrift AS mens renholdet siden årsskiftet er ivaretatt av Viken Renhold AS. Tjenestene er uendrede.
Bygget har vært utsatt for en del tagging i senere tid. Vaktmesteren vil ta seg av fjerning og overmaling ved sine faste besøk.

4.5 Styreleder orienterte om at det pr 1. April 2025 er engasjert en skadedyrutrydder for å fjerne forekomsten av skjeggkre i bygget. Arbeidet er planlagt påbegynt under årets dugnad.

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 Styreleder Dag von Schantz meddelte sin fratreden, hvorefter styret foreslo Karine Alsvik til ny styreleder for ett år i henhold til de endrede vedtektene.

Til styreleder ble valgt Karine Alsvik for 1 år.

5.2 Andrea Kristine Lysgaard har et år igjen i styret, og Rudi Baumgarten stilte til gjenvalg for to år.

Rudi Baumgarten ble gjenvalgt.

Styreleder forhørte seg om det var en som kunne tenke seg å tre inn i styret for de kommende to år. Ingen meldte sin interesse.

Styresammensetningen ble vedtatt.

Avtroppende styreleder takket for seg og for et godt samarbeide med de øvrige styremedlemmer. Han ønsket det nye styret lykke til.

Styreleder	Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)	Tlf.: 911 70 407
Styremedlem	Karine Alsvik Nelson (karine.alsvik@handelsbanken.no)	Tlf.: 954 06 356
Styremedlem	Andrea Kristine Lysgaard (andrealysgaard@gmail.com)	Tlf.: 932 14 871
Styremedlem	Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)	Tlf.: 907 25 644

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

Referenten leste opp protokollen, som ble godkjent og signert.

Oslo, 8. April 2025

Styreleder Dag von Schantz

Referent Andrea Kristine Lysgaard

Protokollvitne Marianne Gabler

Protokollvitne Victor Jaxhagen



Styreleder	Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)	Tlf.: 911 70 407
Styremedlem	Karine Alsvik Nelson (karine.alsvik@handelsbanken.no)	Tlf.: 954 06 356
Styremedlem	Andrea Kristine Lysgaard (andrealysgaard@gmail.com)	Tlf.: 932 14 871
Styremedlem	Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)	Tlf.: 907 25 644

Vår dato.:	Vår ref.:
15. juli 2025	127/21/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251128	**14-0433/25**

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: m.jorstad@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 980 20 680

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Sameiet Pilestredet 55**
SEKSJONSNUMMER: **21**
EIER(E): **Stian Fjøss Falch**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Innspurten 11C • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Sameiet Pilestredet 55	**Vår ref.:**	127/21	**Fødselsdato eier:** 13.05.1959
Grønnegata 23	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0350 OSLO	**Eiere:**	Stian Fjøss Falch	
Organisasjonsnr: 983 502 563	**Seksjonsnr:**	21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 974**

Felleskostnader:	Trappevasktillegg	135
	Kabel-TV og Bredbånd	419
	Felleskostnader	1 420

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.09.2025**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 889**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader		3 915
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420
Neste endring:	**01.10.2025**	**Tot. utg. i kr.:**	**1 974**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	(3.915,00 i Sep. 25)	0
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420
Neste endring:	**01.11.2025**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 889**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader		3 915
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420
Neste endring:	**01.12.2025**	**Tot. utg. i kr.:**	**1 974**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	(3.915,00 i Nov. 25)	0
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420
Neste endring:	**01.01.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 889**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader		3 915
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420
Neste endring:	**01.02.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**1 974**
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	(3.915,00 i Jan. 26)	0
	Trappevasktillegg		135
	Kabel-TV og Bredbånd		419
	Felleskostnader		1 420

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karine Alsvik Nelson
Adresse:	Pilestredet 55
Postnr/-sted:	0350 OSLO
E-post:	karine_alsvik@hotmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Sameiet Pilestredet 55	**Vår ref.:**	127/21	**Fødselsdato eier:** 13.05.1959
Grønnegata 23	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0350 OSLO	**Eiere:**	Stian Fjøss Falch	
Organisasjonsnr: 983 502 563			

5: Restanse felleskostnader pr. 15.07.2025

Utestående saldo: **1 974**

Felleskostnader:	1 974	Restanse:	1 974
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	763
Annen formue:	8 442	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1893		
Gårds/bruksnr:	214/274 - seksjon:21		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	780

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89596822

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	127-012

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har husordensregler og dugnadsplikt ihht disse . Vaktmestertjenester utføres av Tage Larsen Eiendomsdrift AS og renholdstjenester utføres av Viken Renhold AS.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Pilestredet 55 har avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett og tv.

GENERELT
Sameiet har egen nettside; p55.no.
Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.
Hundehold er ikke tillatet uten styrets godkjenning - se vedtekter.
Tomten er eiet.
Sameiet vil ikke godkjenner salg av boligseksjoner til utleieformål. Dette gjelder selv om seksjonen har vært brukt til utleie før.

NØKLER OG SKILT
Seksjonseierne er fra og med årsskiftet selv ansvarlig for låser og nøkler til egne dører.Ta kontakt med Låshuset As kontaktperson her heter Jan Erik Larsen og nås på telefon 22477575 og på e-post:
jel@laashuset.no.

GENERELT
Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan bruke som bolig for flere personer enn de som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

GODKJENNING :
Se vedtektene §§ 5, 6 og 11.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Pilestredet 55	**Vår ref.:**	127/21	**Fødselsdato eier:**	13.05.1959
Grønnegata 23	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0350 OSLO	**Eiere:**	Stian Fjøss Falch		
Organisasjonsnr: 983 502 563				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SALG AV NÆRINGSSEKSJON:Ved salg av næringsseksjon: Sameiet godkjenner ikke salg til formål som matproduksjon, servering eller andre formål som kan føre til ulempe for beboerne, slik som støy, ansamling av mange mennesker eller fare for andre skader; brann etc..Dette begrunnes vesentlig i vedtektenes §§ 5 og 6, samt i ny lov om hyblifisering

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

[1]Boligsameiet Pilestredet 55, gnr. 214, bnr. 274, bestående av 26 eierseksjoner med følgende gateadresser: Pilestredet 55 og Grønnegate 23, 0350 Oslo. Organisasjonsnr. 938 502 563

Vedtektene er vedtatt i årsmøte 29. Juni 2009, med endringer vedtatt i seksjonseiermøte 7. Mai 2014 og 18. November 2021.

§1 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

[2]Vedtektene kan bare vedtas eller endres på seksjonseiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Loven kan kreve enstemmighet eller samtykke fra de(n) seksjonseier(e) endringen omfatter.

[3]Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§2 FORBUD MOT DISKRIMINERING

[4]I vedtektene og husordensreglene kan det ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker av eiendommen.

[5]Seksjonseiere, beboere, næringsdrivende eller dennes ansatte plikter på samme måte ikke å direkte eller indirekte diskriminere eller trakassere noen annen seksjonseier, beboer, næringsdrivende eller dennes ansatte på bakgrunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne.

[6]Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

§3 MINDRETALLSVERN

[7]Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

[8]Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene.

§4 INTERNKONTROLL

[9]Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin virksomhet. Dette skal oppnås ved at helse- miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

[10]Styret plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av lover og forskrifter som sameiets virksomhet faller inn under overholdes.

§5 SEKSJONSEIERENS FYSISKE RÅDERETT

[11]Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[12]Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[13]Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

[14]Næringsseksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som kan påføre andre seksjonseiere eller beboere ulemper eller forurensning. Næringsseksjonseierne har et særlig ansvar for å sikre dette på en tilfredsstillende måte.

[15]Det er tillat med mindre innvendige bygningsmessige forandringer i den enkelte seksjon, med unntak av ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Ombygning, påbygning eller andre endringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, herunder oppdeling av seksjoner i flere rom enn de eksisterende, skal meldes inn til styret. Slik ombygning er søknadspliktig og krever godkjenning med 2/3 flertall på årsmøtet. Søknader skal inneholde redegjørelse for tiltaket, sammen med nødvendig teknisk dokumentasjon og eventuelle godkjenninger fra nødvendige offentlige instanser.

[16]Vedtekter, husordensregler og styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle arbeider og installasjoner på fellesareal må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers eller et husstands-medlems funksjonshemning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fellesanleggene kan ikke endres uten skriftlige samtykke fra styret eller seksjonseiermøtet der det kreves.

[17]Styret fastsetter husordensregler. Disse settes med alminnelig flertall og har regler for bruk av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Endringer varsles med minst 1 kalendermåned før de trer i kraft.

Bygningsmessige og estetiske forandringer tilknyttet balkonger, takterrasser og loftsvinduer er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Alle balkonger, takterrasser og loftsvinduer skal ha et likt estetisk uttrykk til enhver tid. Seksjonseier må innrette seg etter de krav styret til enhver tid setter med hensyn til felles utforming for å ivareta både estetiske og bygningstekniske hensyn

§6 SEKSJONSEIERS RETTSLIGE RÅDERETT

[19]Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

§7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

[20]Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Så langt vedlikeholdsplikten ikke hviler på sameiet som regulert i paragraf 8, hviler det fulle ansvar for vedlikeholdet på den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.
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 og innvendige dører med karmer til og med innsiden av bruksenhetens dør og vindusramme og alle andre innvendige elementer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør, elektriske installasjoner, internt sikringsskap eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade som resultat av hærverk og uhell, samt skade påført gjennom vanskjøtsel.

Seksjonseier som har balkong har ytre og indre vedlikeholdsplikt for denne mens seksjonseiere med takterrasse og/eller takvinduer i egen seksjon har

indre vedlikeholdsplikt. Ytre og indre vedlikeholdsplikt omfatter alt bygningsmessig vedlikehold. Indre vedlikeholdsplikt for takterrassene inkluderer alt over membran samt utløp. Bygningsmessig vedlikehold må være forsvarlig til enhver tid slik at skade eller ulemper ikke kan oppstå. Videre har seksjonseier plikt til å besørge fjerning av snø og is på balkong/takterrasse samt holde nedløp/avløp åpne.

Sameiets styre kan ved unnlatelse av vedlikeholdsplikten iverksette vedlikehold for vedkommendes regning dersom påkrav om slikt arbeid ikke etterkommes innen rimelig frist.

Seksjonseier kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles.

§8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger, uteareal og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets ansvar omfatter grunnmur, drenering, yttervegger og fasade, vinduer, utgangsdører mot bakgård og gate, utvendig tak og takrenner, trappeoppganger, kjeller, felles boder samt andre fellesarealer/-områder. Videre omfattes elektro- og rørinstallasjoner som er felles for bygget/oppgangen, også de som går gjennom seksjonene. Det samme gjelder luftekanaler og piper. Lokale installasjoner i hver enkelt seksjon omfattes ikke; for eksempel lokalt ledningsnett og sikringsskap, lokale rørinstallasjoner, lokale luftekanaler og pipeluker.

Sameiet er ikke ansvarlig for vedlikehold av fasader knyttet til seksjoner som driver næringsvirksomhet for de deler av fasaden som naturlig hører til den aktuelle næringsvirksomhetens domene. Godkjennelse for slike endringer må dog innhentes både hos sameiet og hos relevante offentlige myndigheter som beskrevet i paragraf 9.

[21]Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[22]Styret eller den det gir fullmakt, skal gis tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, tilsyn eller kontroll med pågående eller utførte arbeider, installasjoner og reparasjoner eller der det for øvrig er nødvendig av hensyn til sameiet eller øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

[23]Fasadeendringer, endringer av indre eller ytre fellesareal, endringer av farge, synsinntrykk eller utforming av fasaden eller andre fellesareal, herunder også maling, utskifting av vindusramme, oppsett av markiser, lys, skilt etc., utskifte av dør mot gate eller til fellesareal, eller annet vedlikehold, er ikke tillatt uten

skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag.

Samtykke skal nektes dersom tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen, være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, eller stride mot de felles krav som styret til enhver tid har fastsatt for å ivareta krav til et helhetlig estetisk uttrykk for bygården. Styret kan ikke fastsette strengere restriksjoner på skilting, reklame, markiser, lys og annet tilsvarende enn det som til enhver tid følger av gjeldende lover, Oslo Kommunes forskrifter samt ovennevnte krav.

[24]Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger for de endringene som ønskes utført i sin søknad til styret. I de tilfeller hvor tillatelse fra kommune eller andre instanser ikke kan legges ved søknaden til styret, vil styret bare kunne gi en forbeholden tillatelse dersom søknaden vurderes godkjent. Styret kan bistå i denne prosessen. Dette er ikke definert som normalt styrearbeid og vil godgjøres etter fastsatt timepris.

Ved nedmontering av skilt skal styret rekvirere utbedring av fasaden for seksjonseiers regning. Seksjonseier har ikke anledning til å utføre dette arbeidet selv.

Dersom styret finner grunn til å engasjere ekstern bistand til å vurdere tekniske, juridiske, estetiske eller andre forhold i forbindelse med behandlingen av søknad(er), skal søkeren refundere sameiet de omkostninger som på denne måten påløper. Styret plikter å varsle seksjonseier om dette og invitere til at saken løses uten slik bistand.

§10 FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Boder er en del av sameiets fellesareal og tilhører ikke den enkelte seksjon, og kan følgelig ikke nyttes til faste installasjoner. Husordensreglene har ytterligere bestemmelser for bruk av boder. Fordeling av bruksrett bestemmes av sameiets styre. Det er kun den seksjonen som er tildelt bruksrett i boden som har tilgang til denne.

Det er sameiets ansvar å besørge at bodene er utstyrt med en lås. Seksjonen med bruksretten for boden er ansvarlig for de utdelte nøklene. Styret har adgang til bodene i forbindelse med vedlikeholdsbehov. Med mindre det kreves umiddelbar tilgang for å begrense skader eller lignende skal styret varsle om bruk på forhånd. Styret har dog adgang til å varsle om at de vil ta seg inn i bodene i forbindelse med årlig soppinspeksjon eller ved andre behov. Andres ferdsel i boden er å anse som innbrudd og kan anmeldes av den seksjonseier som er tildelt bruksretten eller av styret.

Kjeller, loft, trappeganger, uteareal eller andre fellesareal kan ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander eller nyttes til faste installasjoner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de rør og installasjoner i forbindelse med vann og avløp som ikke er en definert som en del av de enkelte

seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

[25]Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de elektriske ledninger og anlegg som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller på seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de bygningsmessige og eindomsmessige arealer både utvendig og innvendig som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

§11 DELING OG SAMMENSLÅING AV SEKSJONER

[26]En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner.

[27]Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra seksjonseiermøtet.

[28]Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

[29]Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§12 RESEKSJONERING

[30]Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 11 skal settes fram av styret.

[31]Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med to tredjedeler samtykke fra seksjonseiermøtet.

[32]Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

[33]Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§13 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

[34]Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[35]Kostnader som prises per bruksenhet slik som til eksempel TV, internett og trappevask, belastes med et tilsvarende og likt beløp pr bruksenhet som benytter de enkelte tjenestene. Kostnader som knyter seg til en eller flere spesifikke bruksenheter, belastes de(n) angitte bruksenheten(e).

[36]Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuell forhøyelse av felleskostnadene skal varsles én måned før den iverksettes.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav regnes som vesentlig mislighold. Ved forsinket betaling må seksjonseieren svare gebyr i henhold til inkassoloven og rente i henhold til morarenteloven.

[37]Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

§ 14 DUGNAD

Styret gis anledning til å inntil 3 ganger i året gjøre opprydninger og mindre arbeider i gården på ekstraordinært budsjett begrenset til 1G pr kalenderår eller på dugnad.

Styret kan velge å benytte følgende prosedyre for arbeidet: Styret informerer seksjonseierne om jobben som skal gjøres og kostnadene ved utførelse av profesjonell aktør. Styret vil oppfordre til at arbeidet utføres på dugnad og komme med en dato for dette. Det er ingen arbeidsplikt ved en slik dugnad. De som deltar aktivt etter evne på dugnaden slipper å betale sin andel av utgiftene i forbindelse med arbeidet. De som ikke deltar vil betale sin del av kostnaden etter seksjonens brøk. Alternativt til denne prosedyre, arrangeres styret en frivillig dugnad etter norske tradisjoner.

Dugnaden skal organiseres av styret, og det er kun oppmøte til fastsatt tid og utførelse av tildelte oppgaver som berettiger deltakelse. Ingen kan på eget initiativ i gang sette arbeidene eller gjøre andre oppgaver.

§15 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

[38]For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

[39]De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til fire ganger folketrygdens grunnbeløp (4G).

[40]Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§16 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

[41]Seksjonseier hefter for alle økonomiske heftelser påført sameiet som følge av mislighold, uaktsomhet eller andre årsaker som kan tilbakeføres til seksjonen eller den som disponerer denne. Dersom seksjonen leies ut vil seksjonseier og leietaker holdes solidarisk ansvarlig.

[42]Dersom sameiet ved styret eller seksjonseiermøtet har medvirket til skaden ved egen skyld, kan erstatningen settes ned eller falle bort for så vidt det er rimelig når en tar hensyn til atferden, og dens betydning for at skaden skjedde, omfanget av skaden og forholdene ellers.

[43]Som medvirkning regnes det også når sameiet ved styret har latt være i rimelig utstrekning å fjerne eller minske risikoen for skade eller etter evne å begrense skaden.

§17 BRANNVERN

[44]Sameiet er utstyret med sentralt brannvarslingsanlegg som dekker alle seksjoner og fellesareal.

[45]Sameiet ved styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av brannvarslings-anlegget. Seksjonseiere som mener det er noe feil med en detektor plikter å varsle styret om dette uten ugrunnet opphold. Styret plikter uten ugrunnet opphold å få avklart og utbedret feilmeldinger i sentralen.

[46]Styret skal besørge at brannvarslingsanlegget har et årlig gjennomsyn.

[47]Styrets leder ivaretar rollen som brannvernleder. I styreleders fravær vil de øvrige styremedlemmene angitte rekkefølge nestleder, styremedlem tiltre rollen som brannvernleder. Dersom ingen medlemmer av styret er tilstedet oppnevner

de øvrige seksjonseiere en brannvernleder på stedet som forholder seg til brannvesenet i en brannsituasjon.

[48]Ombygging i seksjonene kan medføre endrede krav til sensor dekning og utrustning. Seksjonseier plikter å varsle styret om planlagte endringer i sin seksjon slik at det kan undersøkes om behovet for dekning og utrustning er endret. Styret vil oppnevne en fagperson som vil stå for denne kontrollen . Seksjonseieren vil måtte svare for eventuelle kostnader tilknyttet kontrollen og nytt utstyr.

[49]Det er ikke tillatt fysisk eller logisk å koble ned en detektor, alarm eller andre organer som er en del av brannvarslingsanlegget uten styrets samtykke. Styret kan kreve at en nedkobling og oppkobling skjer av fagperson oppnevnt av styret for seksjonseiers regning.
Dersom brannvarsleranlegget utløses grunnet uforsiktighet/uhell, belastes utløsende seksjon pr kalenderår et beløp på forhånd fastsatt av styret.
Justeringer skal varsles skriftlig med minst 1 måneds varsel.

[50] En seksjonseier, dennes leietaker eller ansatt plikter å følge branninstruksen. Unnlatelse av dette kan medføre rettslige skritt eventuelt påtale og krav om fravikelse.

Branninstruksen skal inneholde forholdsregler ved brannalarm og ved brann, kontaktpersoner, rutiner og betjeningsinstrukser for brannvarslingsanlegget samt annen relevant informasjon. Styret ved brannvernleder er ansvarlig for å holde instruksen oppdatert og formidle denne til seksjonseierne.
Seksjonseierne er ansvarlig for å formidle denne til sine leietakere og ansatte.

[51]Den enkelte seksjonseier plikter å utstyre sin seksjon med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

[52]Styret kan kreve inspeksjon av de enkelte seksjoner for å sikre at manuelt slukkeutstyr tilfredsstiller offentlige krav. Styret kan pålegge en seksjonseier å anskaffe slik utstyr dersom det mangler. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer styrets pålegg, vil styret kunne melde forholdet til sentrale tilsynsmyndigheter og politi.

[53]Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Noen pipeløp i sameiet blir dessuten brukt til utlufting, og ikke ildsteder. Styret og kommunen skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

[54]Brudd på denne reguleringen vil kunne sette andres liv og helse i fare, samt medføre vesentlig ødeleggelse på eiendommen og er således grunnlag for å begjære fravikelse av seksjonen.

§18 FORHOLDSREGLER VED NYBYGG ETTER BRANN, SANERING, M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til

den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av den totale nybyggingskostnaden som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§19 SEKSJONSEIERMØTET

[55]Seksjonseiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmer av seksjonseiermøtet er samtlige seksjonseiere.

[56]Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

[57]Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

[58]Revisor har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg.

[59]En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til seksjonseiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseiermøtet gir tillatelse med den samme flertallsfaktoren som saken krever for å få vedtak.

[60]Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§20 INNKALLING TIL ORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

[61]Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

[62]Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på seksjonseiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

[63]Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

[64]Blir seksjonseiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i seksjonseiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til seksjonseiermøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

[65]Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den angitte fristen.

§21 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

[66]Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[67]Styret innkaller til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

[68]Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i seksjonseiermøtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§22 OM SEKSJONSEIERMØTET

[69]I seksjonseiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

[70]Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære samereirmøtet,

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styremedlemmer og deres tjenesteperiode.

[71]Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

[72]Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan seksjonseiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 20 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt seksjonseiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[73]Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

[74]Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av seksjonseiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av seksjonseiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

[Skriv her]

§23 SEKSJONSEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

[75]Med de unntak som følger av lov eller annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger av seksjonseiermøtet med alminnelig flertall.

[76]Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i seksjonseiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 11 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

[77]Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

[78]Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§24 STYRET

[79]Sameiets styre skal bestå av minst to seksjonseiere.

[80]Seksjonseiermøtet velger styrets medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare seksjonseiere som er fysiske personer og som bor i- eller driver næring i egen seksjon skal kunne velges som styremedlem.

[81]Styrelederen skal være seksjonseier og velges særskilt. Styreleder er på valg hvert år. [82] Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av seksjonseiermøtet.

[83]Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[Skriv her]

§25 INNKALLING TIL STYREMØTER

[84]Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsføreren krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§26 STYREMØTER

[85]Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

[86]Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§27 STYRETS OPPGAVER

[87]Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

[88]Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller seksjonseiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

[89]Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal årlig gjennomgå vedtektene og legge frem eventuelle forslag til endringer for seksjonseiermøtet basert på egne erfaringer og oppdateringer i lovverk, forskrifter og andre referanser.

[90]Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, revisor, faste håndverkere, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser i henhold til avtale.

Styret plikter å innhente flere tilbud på større arbeider som skal utføres, samt kvalitetssikre samtlige leverandører før de tildeles større eller faste oppdrag. Som et minimum skal utskrift fra Brønnøysund registrene, siste MVA attest, siste to års regnskap, dokumentasjon på forsikring, HMS dokumentasjon og en referanseliste innhentes sammen med tilbudene. Alle lover, forskrifter, Norsk Standard med mer som det henvises til i en avtale skal legges ved avtalen.

[91]Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med ordinært flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[92]Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av seksjonseiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

[93]Styret kan gi fullmakt i form av prokura. Denne kan når som helst tilbakekalles.

[94]I saker som nevnt i åttende ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§28 STYREHONORAR

Styret kompenseres med et styrehonorar per kalenderår som fastsettes på påfølgende årsmøte. Styret fastsetter selv fordeling honoraret.

§29 STYRETS INFORMASJONSPLIKT

Styret plikter å gjøre all nødvendig informasjon om styrets arbeider og planer tilgjengelig for samtlige seksjonseiere i de til enhver tid gjeldende informasjons-kanaler.

Styret plikter å informere seksjonseierne om tvistesaker som kan få vesentlige konsekvenser for sameiet.

§30 KOMMUNIKASJON

[96]E-post og sameiets informasjonskanal er uavhengig av hverandre å anse som skriftlig kommunikasjon. Seksjonseier plikter å melde sin kontaktinformasjon til styret. Dersom seksjonen fremleies skal styret ha kontaktinformasjon til leietakere eller den/de som leier seksjonen. Seksjonseier plikter også å melde fra om når et eventuelt leieforhold opphører. Styret plikter i all hovedsak å bruke e-post eller annen elektronisk kommunikasjon i formidling av skriftlige beskjeder.

[97]Med hensyn til øvrige seksjonseieres sikkerhet stilles det krav til at samtlige entreprenører, håndverkere og ansatte engasjert av sameiet eller en seksjonseier snakker tilfredsstillende norsk eller engelsk, eller i det minste har en ansvarlig til stede som på en tilfredsstillende måte kan fungere som en tolk.

§31 REGNSKAP OG REVISJON

[98]Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til gjeldende lov.

[99]Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor til å godkjenne regnskapet. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært seksjonseiermøte.

§32 HABILITERINGSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

[100]Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

[101]Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§33 TVISTER OG VOLDGIFT

Tvister mellom sameiet og en eller flere seksjonseiere skal forsøkes løst ved forhandlinger med styret. Dersom forhandlingene ikke fører til enighet vil saken bli fremmet etter tvisteloven.

[102]Eventuelle tvister og voldgifter skal føres i norsk språk.

§34 PÅLEGG OM SALG

[103]Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

[104]Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§35 FRAVIKELSE

[105]Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

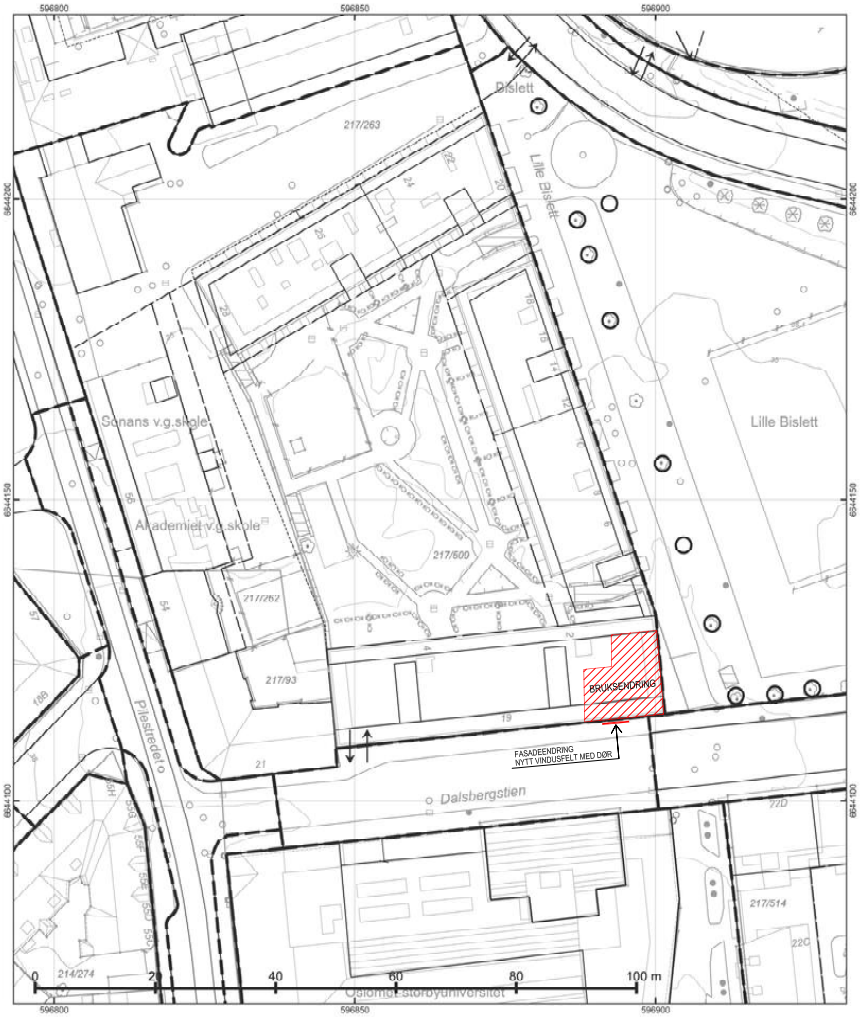
[Skriv her]

APPENDIX: Lovreferanser

1 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
2 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
3 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
4 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a første og annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
5 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 og §5 (Diskriminieringsloven)
6 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
7 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
8 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
9 For 1996-12-06 nr 1127 §1 første ledd (Internkontrollforskriften)
10 For 1996-12-06 nr 1127 §4 (Internkontrollforskriften) & Lov 2002-06-14 nr 20 §8 (Brann- og eksplosjonsvernloven)
11 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
12 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
13 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
14 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
15 Lov 1985-06-14 nr 77 §77 nr 1 og nr 2 & Lov 1985-06-14 nr 77 § 93 bokstav b (Plan- og Bygningsloven) & Lov 1997-05-23 nr 31 §49 bokstav g (Eiersekseksjonsloven)
16 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
17 Lov 1997-05-23 nr 31 §§ 19 sjette ledd, 31 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
~~18 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)~~ Utgått
19 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
20 Lov 1997-05-23 nr 31 §20 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
21 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
22 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
23 Lov 1985-06-14 nr 77 §§ 86a, 93, 94, 107 mfl. (Plan- og bygningsloven), Oslo Byrådssak 85/07 vedtatt av bystyret 17.juni 2009
24 Lov 1985-06-14 nr 77 §93b (Plan- og Bygningsloven)
25 Lov 1929-05-24 nr 4 §9 (El-tilsynsloven)
26 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
27 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
28 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
29 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
30 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
31 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
32 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 sjette ledd (Eiersekseksjonsloven)
33 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
34 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
35 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
36 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
37 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
38 Lov 1997-05-23 nr 31 §24 (Eiersekseksjonsloven)
39 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 første og tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
40 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
41 Lov 1969-06-13 nr 26 §4-1 (Skadeerstatningsloven)
42 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 første ledd (Skadeerstatningsloven)
43 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 annet ledd (Skadeerstatningsloven)
44 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 første ledd (Forskrift om brannforebygging)
45 Lov 2002-06-14 nr 20 §6 annet ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
46 For 2002-06-26 nr 847 §6-3 og §1-3 (Forskrift om brannforebygging)
47 For 2002-06-26 nr 847 §3-2 (Forskrift om brannforebygging)
48 Lov 2002-06-14 nr 20 §3-1første ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
49 For 2002-06-26 nr 847 §6 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
50 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)
51 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
52 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
53 For 2002-06-26 nr 847 §2-4 tredje ledd (Forskrift om brannforebygging)
54 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)
55 Lov 1997-05-23 nr 31 §29 (Eiersekseksjonsloven)
56 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

[Skriv her]

57 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
58 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
59 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
60 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
61 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eierseksesjonsloven)
62 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
63 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
64 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
65 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
66 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
67 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eierseksesjonsloven)
68 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
69 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 første ledd (Eierseksesjonsloven)
70 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
71 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
72 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
73 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 første ledd (Eierseksesjonsloven)
74 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
75 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 første ledd (Eierseksesjonsloven)
76 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
77 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
78 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
79 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 første ledd (Eierseksesjonsloven)
80 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
81 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 sjette ledd (Eierseksesjonsloven)
82 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
83 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
84 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 første ledd (Eierseksesjonsloven)
85 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
86 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
87 Lov 1997-05-23 nr 31 §40 (Eiersekseksjonsloven)
88 Lov 1997-05-23 nr 31 §31 første ledd (Eierseksesjonsloven)
89 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
90 Lov 1997-05-23 nr 31 §41 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
91 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
92 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 første ledd (Eierseksesjonsloven)
93 Lov 1985-06-21 nr 80 §5 (Prokuraloven)
94 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
95 Lov 2005-06-17 nr 62 kapittel 10 (Arbeidsmiljøloven)
96 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
97 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 fjerde ledd (Diskrimineringsloven)
98 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 første ledd (Eierseksesjonsloven)
99 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 første ledd (Eierseksesjonsloven)
100 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
101 Lov 1997-05-23 nr 31 §42 (Eiersekseksjonsloven)
102 Lov 2004-05-14 nr 25 §24 første ledd (Voldgiftsloven)
103 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
104 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
105 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.01.2025
Bruker: tas
Måleetekk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

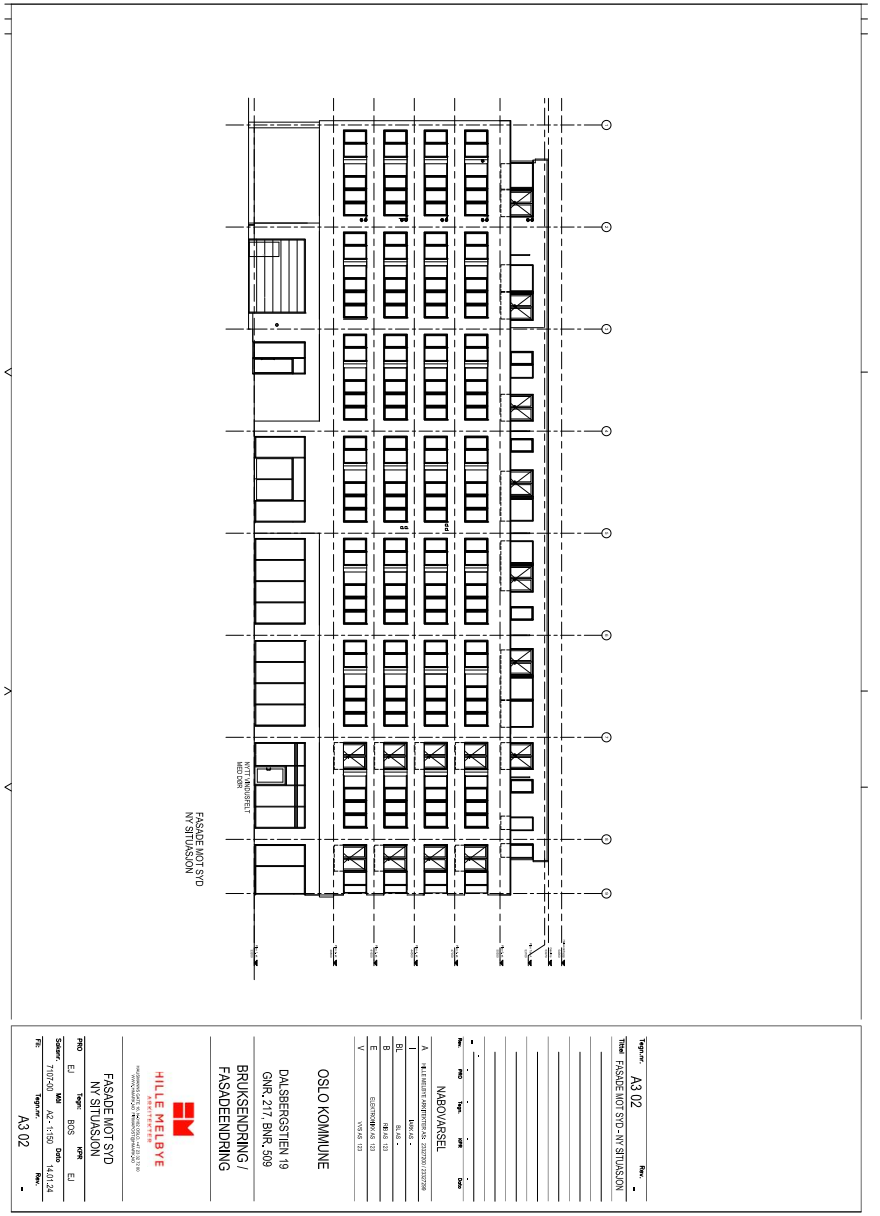
VEDLEGG D1

PlottID/Best nr: 3262677/ 865033555
Adresse: DALSBERGGTIEN 19
Gnr/Bnr: 217/509
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: SITUASJONSKART
NR: AS 01
Dato: 14.01.25
Revidert dato:

HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

15.01.2025 14:24:16 AR659182896

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Dalsbergstien 19, 0167 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
217	509	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade
Bruksendring

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Forretning

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknaden gjelder bruksendring av lokale i 1. etasje fra servering til forretning (apotek). Lokalet har et areal på ca. 166 m² BTA. I tillegg foretas det en fasadeendring i form av utskifting av skyvedører til en enkel sidehengslet dør.

15.01.2025 14:24:16 AR659182896

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

15.01.2025 14:24:16 AR659182896

Navn på plan: S-4124, vedtatt 24.11.2004

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: HILLE MELBYE ARKITEKTER AS v/Elena Jakobsen
E-post: elena.jakobsen@hmark.no
Telefon: 90407231

15.01.2025 14:24:16 AR659182896

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer: 929655478
E-post: elena.jakobsen@hmark.no
Postadresse: Hausmanns gate 16, 0182 OSLO

Nabovarselet er signert av

ELENA JAKOBSEN på vegne av HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.01.2025 14:24:16 AR659182896

Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
Fasade mot syd - Ny situasjon.pdf

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 55

Vedtatt på seksjonseiermøte 28.Januar 2025

§ 1 Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjoner (næringsseksjoner og boligseksjoner) og fellesarealer – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av hennes/hans husstand, leietaker(e), gjester eller andre som er gitt adgang til seksjonen eller eiendommen og fellesarealer for øvrig. Seksjonseier(ne) kan bli holdt erstatningsansvarlig(e) for tap og skade som påføres Sameiet Pilestredet 55 og/eller seksjonseiere. Alle endringer av husordensreglene må vedtas av Seksjonseiermøtet før de kan tre i kraft.

§ 2 Sykler og gjenstander.

Sykler skal plasseres på anvist plass i sykkelstativet i bakgården.

Barnevogner tillates hensatt i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å hensette eller lagre gjenstander av noen annen art, herunder personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesarealer. Baktrappen skal til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for alminnelig ferdsel og rømning.

§ 3 Søppel

Søppel og avfall skal ikke settes utenfor dørene i oppgangen, men kastes i søppelcontainere i søppelrommet. Det er bare husholdningsavfall fra boligseksjonene, samt husholdningsavfall fra næringsseksjonene i tilsvarende mengde som en normal boligseksjon vil produsere, som skal kastes i søppelcontainerne i søppelrommet. Større gjenstander som ikke får plass i containerne må ikke hensettes på sameiets arealer, men fjernes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for annet avfall enn husholdningsavfall.

Eier av næringsseksjonene har ansvar for å fjerne alt avfall fra sine seksjoner og fra utenforliggende fortau. Organisk avfall skal ikke under noen omstendighet kastes sammen med sameiets husholdningsavfall. Dette gjelder også papir og pappkartonger, plast og all annen emballasje mv. Slikt avfall er næringsseksjonenes eiere ansvarlige for å få fjernet.

Avfall i forbindelse med oppussing hos den enkelte seksjonseier må fjernes så raskt som mulig for egen regning og på eget ansvar.

§ 4 Låsing

Utgangsdører både til gate og bakgård skal alltid holdes låst. Dørene skal ikke åpnes for ukjente under påskudd at det skal leveres reklame etc. Den som åpner ytterdøren skal kontrollere at vedkommende de slipper inn har et legitimt ærend.

Håndverkere og entreprenører skal ikke slippes inn i bygget under påskudd at de skal utføre en jobb på sameiets fellesanliggende.

Dersom dører eller port ikke kan låses må det umiddelbart gis beskjed til styret.

§ 5 Ro og Orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for alminnelig ro og orden i seksjonen og i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen, herunder til næringsseksjonene.

Lydnivå på radio, TV, musikkanlegg, instrumenter med mer må ikke være til sjenanse for naboer eller andre seksjonseiere.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i seksjonene slik at beboere i sameiet er sikret ro og orden og slik at nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også for virksomhet i næringsseksjoner.

Fester, arrangementer eller andre større tilstelninger skal varsles med oppslag i oppgangen rimelig tid i forveien.

Arbeid som medfører bruk av drill, hammer etc. skal ikke forekomme på søndager og helligdager slik det fremgår av Lov om helligdager og helligdagsfred LOV 1995-02-24 nr 12.

Dersom arbeid som kan oppfattes som støyende eller være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og beboere strekker seg over lengre tid, skal naboer på forhånd informeres.

§ 6 Røyking

Røyking innendørs i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Sigarettsneiper, papir og annet skal ikke kastes verken innendørs eller utendørs i fellesarealene eller på fortau.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og seksjonseiere.

§ 8 Fortau

Fortauet utenfor næringslokalene mot Pilestredet 55 skal ikke benyttes til lagring eller utstilling av varer, og skal holdes frie for gjenstander av enhver art, herunder også skilt med mer.

§ 9 Ildsteder og bruk av pipeløp

Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Styret eller andre skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

§ 10 Brannvarslingsanlegg

Dersom brannalarmen går skal samtlige evakuere sine seksjoner på en rolig og ordnet måte. Samlingspunktet for sameiet er utenfor Pilestredet 57.

Den som først ankommer brannvarslingssentralen plikter å undersøke hvor alarmen er utløst og deretter verifisere om det er en falsk alarm eller en ekte alarm. Dersom ingen er hjemme i seksjonen som har utløst alarmen eller ingen svarer skal brannvesenet tilkalles for å få avklart forholdet.

Når en falsk alarm er bekreftet kan summeren stoppes, og anlegget tilbakestilles.

§ 11 Renhold og Vask

Vask og renhold av sameiets fellesarealer administreres av styret

§ 12 Dugnad

Styret kan bestemme at det skal holdes inntil 3 dugnader i året dersom det er et definert behov for det. Styret skal kalle inn med minst 5 dagers og høyst 20 dager før den aktuelle dato.

Deltakelse på dugnad med minst én representant er obligatorisk for alle seksjonseiere. Oppmøte skal skje til angitt tid og sted i innkallingen. Styret kan gi fritak etter skriftlig søknad dersom spesielle grunner tilsier det. Å møte vesentlig sent, forlate for tidlig eller ubegrunnet unnlate å utføre tildelte arbeidsoppgaver regnes som ikke representert. Seksjoner som ikke er representert kan belastes med et gebyr fastsatt av styret i innkallingen.

§ 13 Klage

Klage på overtredelse av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

Klagen behandles av styret uten ugrunnet opphold, med mindre klagen er av slik karakter at annen behandling er nødvendig. Styret plikter å gi både klager og den innklagde seksjonseier en tilbakemelding med styrets vurdering av klagen og der eventuelle forslag til tiltak fremgår. Styret kan gi pålegg med hjemmel i husordensreglene.

§ 14 Mislighold

Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE LORVIK MJELDE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0054/20
Vår referanse: 2087268/12042829
Bestilling: C3 2020-02-20 (3) 83

Dato
20.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2450	105	14.1.1987	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	274	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel DAGBOKFØRT

14.JAN.87 002450

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	274		OSLO

2. Eier — Navn: Borettslaget Pilestredet 55 — Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, meddelt at seksjoneringsforbudet i § 5, nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjonering.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 20 963	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	300	21		
2	N	766	22		
3	N	1.645	23		
4	B	1.180	24		
5	B	1.500	24		
6	B	800	26		
7	B	820	27		
8	B	1.180	28		
9	B	1.500	29		
10	B	894	30		
11	B	840	31		
12	B	1.180	32		
13	B	1.500	33		
14	B	894	34		
15	B	840	35		
16	B	1.180	36		
17	B	1.500	37		
18	B	894	38		
19	B	840	39		
20	B	710	40		
Sum teller skal stemme med nevner		20 963	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

STATENS KARTVERK

7. Supplerende tekst

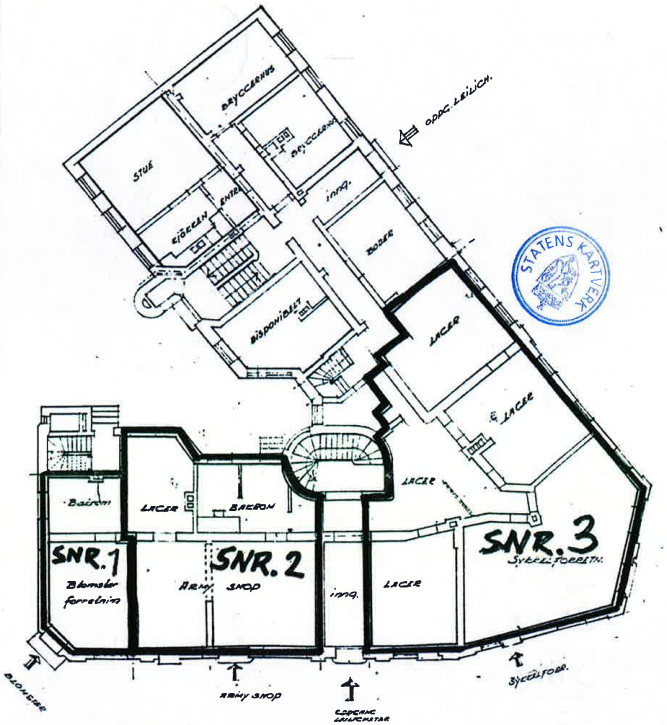
Til dekning av fellesutgifter forbeholder Sameiet seg rett til pant stort kr. 10.000,- i hver enkelt sameiepart. Denne panterett som er uten opptrinnsrett, skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid. Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 1996 å medvirke til regulering av det ovennevnte panteforhold i samsvar med utviklinger i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
6.1.87	Borettslaget Pilestredet 55
Sted: Oslo	Matthias Lien — Alf Oppøyen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Oslo og Omegn Boligforvaltning	Postboks 6654 Rodeløkka 0502 Oslo 5	35 12 30

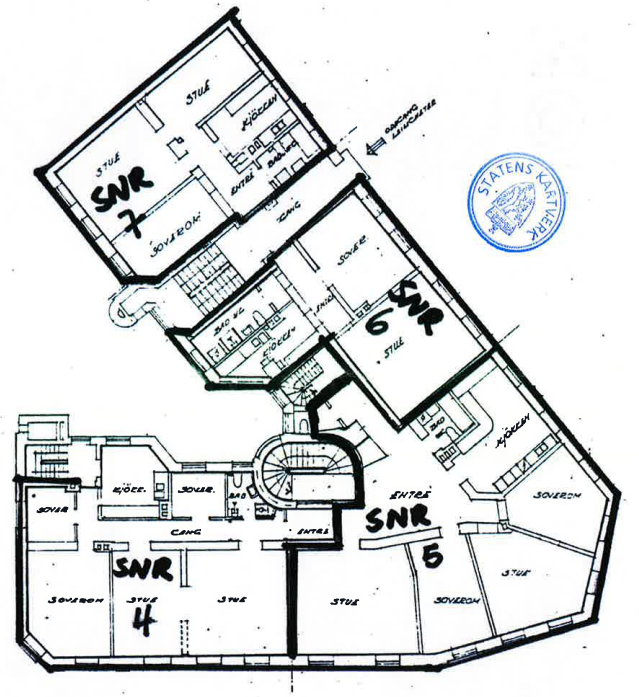




PLAN AV 1. ETASJE - (DALVIS KJELL)

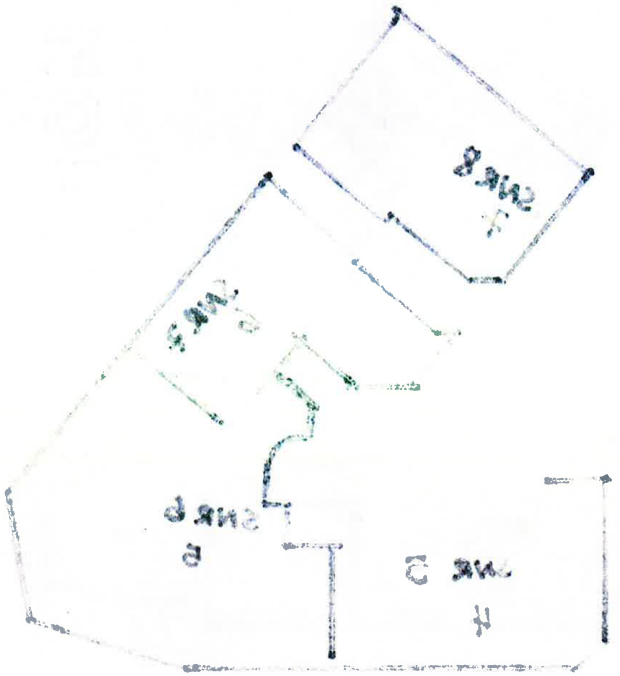
MÅL: 1:200

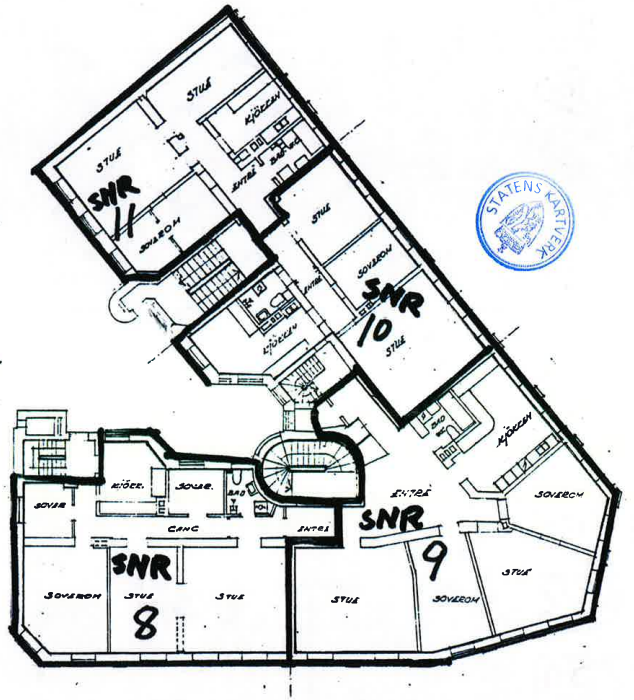
DILESTREDET 55 - CNR. 214. BNR. 274



PLAN 2. ETASJE MÅL. 1:200

DILESTREDET 55 · GNR. 214 BNR. 274

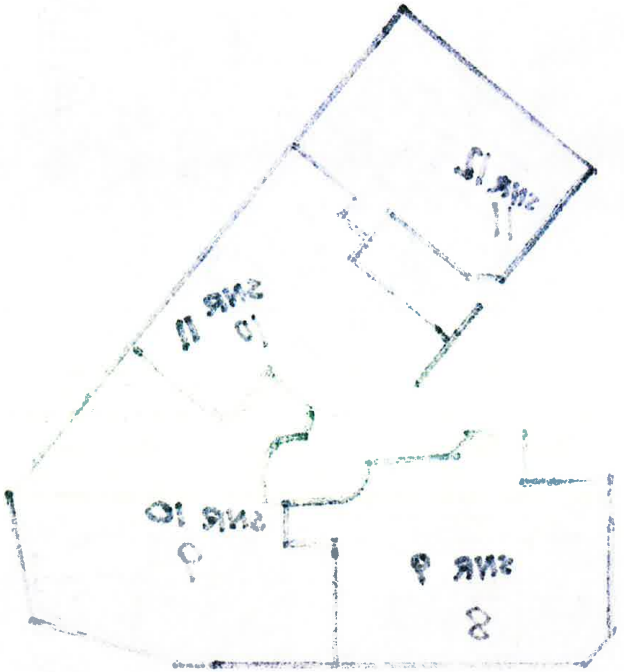


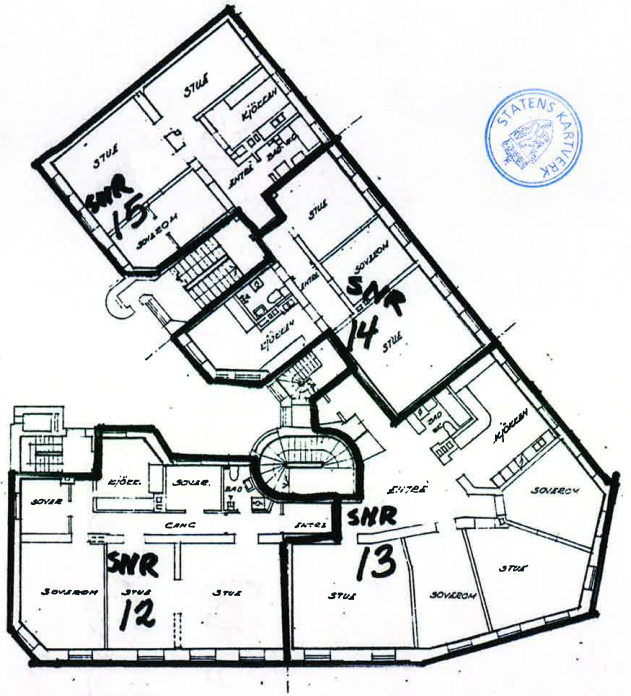


PLAN 3. ETASJE

MÅL. 1:200

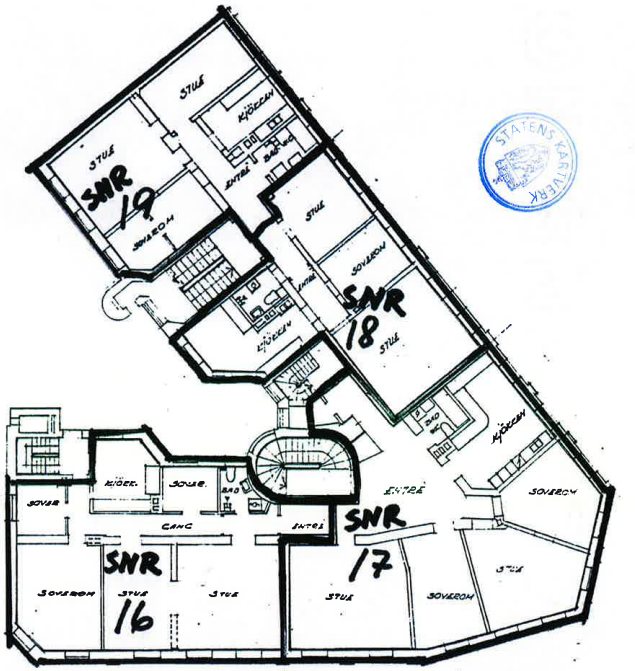
PILESTREDET 55 - CHR. 214 - BHG. 274





PLAN 4. ETASJE
MÅL. 1:200

PILESTREDET 55 · CNR. 214 · BNR. 274

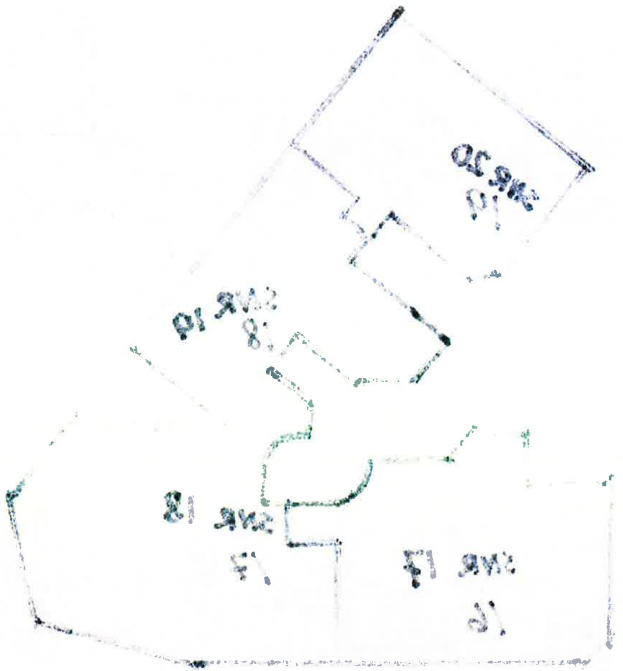


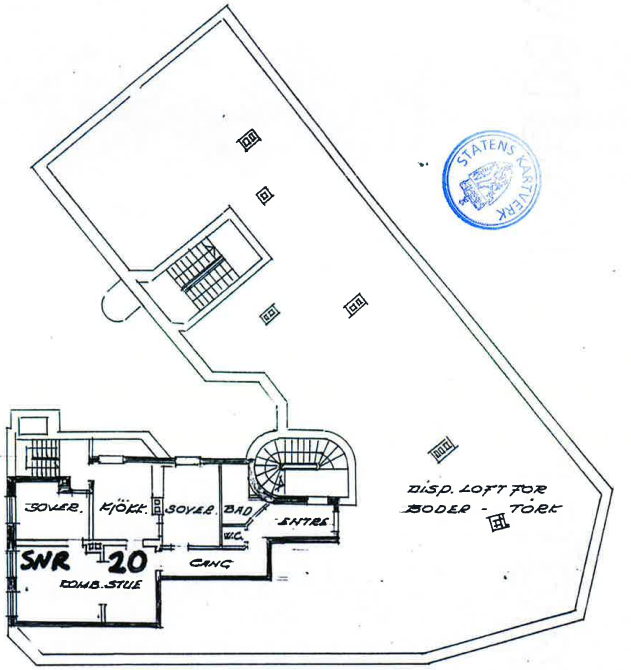
STATENS KARTVERK

PLAN 5. ETASJE

MÅL. 1:200

PILESTREDET 55 · CHR. 214 · BHR. 274





LOFTSPLAN MED LOFTS-LEILIGHET (6.etg/6)

DITLEVSTREDET 55 · CNR.214.BNR.274

DAGBOKFØRT

14. JAN. 87 002450

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE LORVIK MJELDE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0054/20
Vår referanse: 2087269/12042834
Bestilling: C3 2020-02-20 (4) 134

Dato
20.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1037022	200	9.11.2016	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	274	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602074170
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983502563	SAMEIET PILESTREDET 55		Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	274

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1037022 Tinglyst: 09.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Aina Hurum

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
7.11.16

07.11.2016 10.32

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.10.16

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i leilighetsseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1.-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	214	274		23-26

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
983502563	Sameiet Pilestredet 55 v/styret	23-26	1/1

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i leilighetsseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

	S.nr.	Fromål (brøk i teller)	Tillegg-areal	S.nr.	Fromål (brøk i teller)	Tillegg-areal	S.nr.	Fromål (brøk i teller)	Tillegg-areal	S.nr.	Fromål (brøk i teller)	Tillegg-areal
1				11			21			31		
2				12			22			32		
3				13			23	B	800	33		
4				14			24	B	910	34		
5				15			25	B	550	35		
6				16			26	B	680	36		
7				17			27			37		
8				18			28			38		
9				19			29			39		
10				20			30			40		
SUM BRØK				SUM BRØK			SUM BRØK		2920	SUM BRØK		

SUM BRØK (TELLERE) 24263 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal det også opplyses hva eiendommen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
Teller i seksjoner 23 tom. 26 endres. Nevner øker uten arealoverføring.

STATENS KARTVERK

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten - Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en sameseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Bæfort etter avtale m/ søker Guro Tvv
4.11.16

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
	Se egen liste over hjemmelshavere, vedlagt signaturer		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 18/4-16		DAG VON SCHANTZ
Oslo, 18/4-16		JULIE MARIE FLOM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

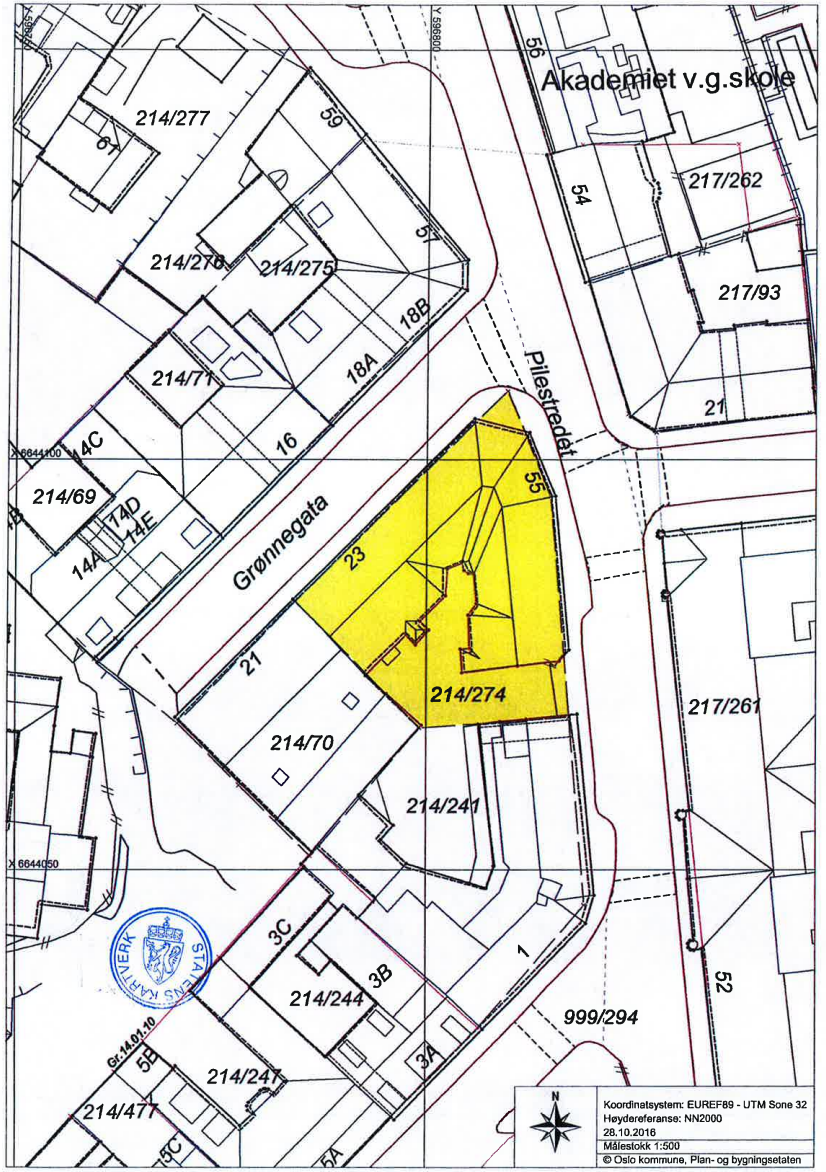
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
214	274		23-26	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
4.11.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=sameseksjon bolig; SN=sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



Liste hjemmelshavere eiendommen 214/274 i Oslo

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 1.11.16

0301/214/274/1	PILESTREDET EIENDOM AS, orgnr. 989846906		1/1
0301/214/274/2	PILESTREDET EIENDOM AS, Orgnr. 989 846 906		1/1
0301/214/274/3	BONI TOM FRANCESCO	03115828184	1/2
	SNAPRUD ARNE	22125348975	1/2
0301/214/274/4	GABLER MARIANNE	19015034044	1/1
0301/214/274/5	FALLDORF TOBIAS	28047427594	1/1
0301/214/274/6	SCHANTZ DAG VON	29095029564	1/1
0301/214/274/7	JOHANNESSEN JAN-EIRIK KILE	30114841532	1/1
0301/214/274/8	STEFFENSEN ELISABETH JOHANNE BJØRNAAS	16035838086	1/2
	STEFFENSEN JOHAN LOTHE	24085349739	1/2
0301/214/274/9	MYHRE ASBJØRG	15014449245	1/1

0301/214/274//10	LINDSTAD LIVE GRAN	18078435492	1/1
0301/214/274//11	HINNALAND ANNE BEATE SVERDRUP	09035549673	1/1
0301/214/274//12	LIEN LILLY MARIE	18032436842	1/2
	LIEN MATIAS	04052635700	1/2
0301/214/274//13	TANGEN ERIK	06105833197	1/1
0301/214/274//14	SALOMONSEN KJELL	02106230369	1/1
0301/214/274//15	VATN GUNVOR CECILIE DÅNMARK	15048440824	1/2
	VOGT ANDERS ERIKSTAD	27118343978	1/2
0301/214/274//16	LIE ANDRE	26027325776	1/2
	LIE STIAN	26027326136	1/2
0301/214/274//17	MORK HENNING DYBWAD-HOLMBOE	01015944192	1/1
0301/214/274//18	BLEKEN ASTRID	08098548875	1/1
0301/214/274//19	KARSRUD EVEN JOHANNES	13028848107	77/100
	FLOM JULIE MARIE	30099433015	23/100
0301/214/274//20	GRØDSET REGINE	14082538020	1/1

0301/214/274//21	FALCH STIAN FJØSS	13055930540	1/1
0301/214/274//22	Økonomringen AS Org.nr.970 915 761		1/1
0301/214/274//23	LALAND FINN CHRISTIAN	02088831953	58/100
	GRAVER CATHRINE STORM	19099129274	42/100
0301/214/274//24	GUDBJØRGSRUD BJØRN	24096742742	1/1
0301/214/274//25	DELLBY PATRIK	23098727388	1/1
0301/214/274//26	HOLDEN IRIS EMILIE	15038746224	1/2
	REKDAHL JAN FRODE	24115833150	1/2

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 / 6nr 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1	Pilestredet Eiendom AS	TARIQ AZIZ
Snr.2	Pilestredet Eiendom AS	TARIQ AZIZ
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

Brønnøysundregistrene

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	989 846 906
Navn/foretaksnavn:	PILESTREDET EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Trondheimsveien 320 0593 OSLO
Kommune:	OSLO
Postadresse:	-
Registrert i Enhetsregisteret:	23.05.2006
Stiftelsesdato:	09.05.2006
Kontaktperson:	Tariq Aziz
Vedtektsfestet formål:	Selskapets formål er investering i fast eiendom, herunder utleie, drift, kjøp og salg, samt investering i aksjer og andre verdipapirer. I tillegg kommer annen nærliggende virksomhet.
Virksomhet/art/bransje:	Investering i fast eiendom, herunder utleie, drift, kjøp og salg, samt investering i aksjer og andre verdipapirer, herunder deltagelse i andre selskaper. I tillegg kommer nærliggende virksomhet.
Næringskode(r):	68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2015
Styre:	
Styrets leder:	Tariq Aziz
Varamedlem:	Nasir Aziz
Signatur:	Styret i fellesskap.
Prokura:	Styrets leder alene.
Prokura:	Mobashir Aziz
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 982 556 627 KJ REVISJON DA Edvelen 108 1680 SKJÆRHALDEN
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 998 412 536 CBK REGNSKAP AS Priorveien 1A 0377 OSLO

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3	1/2 - Tom F. Boni 1/2 - Arne Snagsrud	
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55, Gnr- 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4	MARIANNE GABLER IVAN ČIČMANEC	
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 , Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon **Navn i blokkbokstaver** **Signatur**

(samtlige hjemmelshavere til seksjonen) (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)

Snr. 1

Snr.2

Snr.3

Snr.4

Snr.5 TOBIAS FALLDORF

Snr.6

Snr.7

Snr.8

Snr.9

Snr.10

Snr.11

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 , Gnr. 214 / Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon **Navn i blokkbokstaver** **Signatur**

(samtlige hjemmelshavere til seksjonen) (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)

Snr. 1

Snr.2

Snr.3

Snr.4

Snr.5

Snr.6 DAG VON SCHANTZ

Snr.7

Snr.8

Snr.9

Snr.10

Snr.11

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7	GNR.214/BNR.274/SNR.7 JAN-ERIK KILE JOHANNSESSEN	
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8	ELISABETH STEFFENSEN JOHAN L. STEFFENSEN	Elisabeth Steffensen Johan L. Steffensen
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 16nr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9	Asbjørg Myhre	Asbjørg Myhre
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 16nr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1	LIVE LINDSTAD	Live Lindstad
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 , Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr. 1		
Snr.2		
Snr.3		
Snr.4		
Snr.5		
Snr.6		
Snr.7		
Snr.8		
Snr.9		
Snr.10		
Snr.11	ANNE BEATE SVERDRUP HINNALAND ,	Anne Beate S. Hinnaland

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

	Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
X	Snr.12	MATHIAS LIEN	Matthias
	Snr.13	LILLY MARIE LIEN	Lilly Marie Lien
	Snr.14		
	Snr.15		
	Snr.16		
	Snr.17		
	Snr.18		
	Snr.19		
	Snr.20		
	Snr.21		
	Snr.22		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55, Gnr 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13	Erik Tangen (F: 061058) Breivikveien 10c 1394 Nesbru	Erik Tangen 061058
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 ,Gnr. 214/Bnr 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14	KJELL SALOMONSEN	Kjell Sal
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55, Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14	GUNVOR CECILIE DÅNMARK VATN	
Snr.15	ANDERS ERIKSTAD VOGT	
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55, Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16	STIAN LIE / ~~ANDRE~~ ANDRÉ LIE	
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 , 6nr. 214/ Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17	Henning Dybwad-Holmboe Mork	
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18	ASTRID BLEKEN	
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn I blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19	EVEN JOHANNES KARSRUD JULIE MARIE FLOM	
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22		

Grødseth

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn I blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
X Snr.20	REGINE GRØDSETH	
Snr.21		
Snr.22		

Dag Leo Schantz
Grønnegt 23
0350 Oslo
Gnr. 214/Bnr. 274

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn I blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21	STIAN FALCH	
Snr.22		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55, Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.12		
Snr.13		
Snr.14		
Snr.15		
Snr.16		
Snr.17		
Snr.18		
Snr.19		
Snr.20		
Snr.21		
Snr.22	ØKONOMRINGEN AS V/STYRELEDER BJØRN ZACHRISSON	

Brønnøysundregistrene

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	970 915 761
Navn/foretaksnavn:	ØKONOMRINGEN AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Setra vei 18 0786 OSLO
Kommune:	OSLO
Postadresse:	-
Registrert i Enhetsregisteret:	12.03.1995
Stiftelsesdato:	01.02.1994
Kontaktperson:	Bjørn Erik Zachrisson
Vedtektsfestet formål:	Enhver form for næring i Norge og utlandet, herunder også investeringsvirksomhet.
Virksomhet/art/bransje:	Enhver form for forretningsvirksomhet i Norge og utlandet.
Næringskode(r):	68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers Yter tjenester til eget foretak/konsern plassert i: 68.100 Kjøp og salg av egen fast eiendom
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2015
Styre:	
Styrets leder:	Bjørn Erik Zachrisson
Varamedlem:	Camilla Schiøtz Wessmann Zachrisson
Signatur:	Administrerende direktør alene eller styreformann.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 964 769 516 LST REVISJON AS Kolbotnveien 7 1410 KOLBOTN

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 , Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	**Navn i blokkbokstaver** (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	**Signatur** (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.23	FINN CHRISTIAN CALAND CATHRINE STORM GRAVER	
Snr.24		
Snr.25		
Snr.26		

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.23		
Snr.24	BJØRN GUDBERGSRUD	
Snr.25		
Snr.26		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55 Gnr. 214/Bnr. 274

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.23		
Snr.24		
Snr.25	PATRIK DELLBY	
Snr.26		

STATENS KARTVERK

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING I SAMEIET PILESTREDET 55

Undertegnende seksjonseiere samtykker herved til reseksjonering av snr. 23-26. Nevner øker som følge av reseksjoneringen.

Seksjon	Navn i blokkbokstaver (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)	Signatur (samtlige hjemmelshavere til seksjonen)
Snr.23		
Snr.24		
Snr.25		
Snr.26	JAN FRODE REKDAHL IRIS EMILIE HOLDEN	Jan Frode Rekdahl Emilie Holden

STATENS KARTVERK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304373-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 23 OG PILESTREDET 55	Eiendom:	214/274/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Pilestredet 55	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 23 OG PILESTREDET 55

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304373

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D-1	12.03.2013	1/11
Plan 1. etasje	B1309-01	14.01.2013	1/16
Plan 3.-5. etasje	B1309-02	14.01.2013	1/17
Snitt	B1309-04	21.05.2013	3/2
Fasade	D1309-03	21.05.2013	3/3

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

Plan- og bygningsetaten
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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

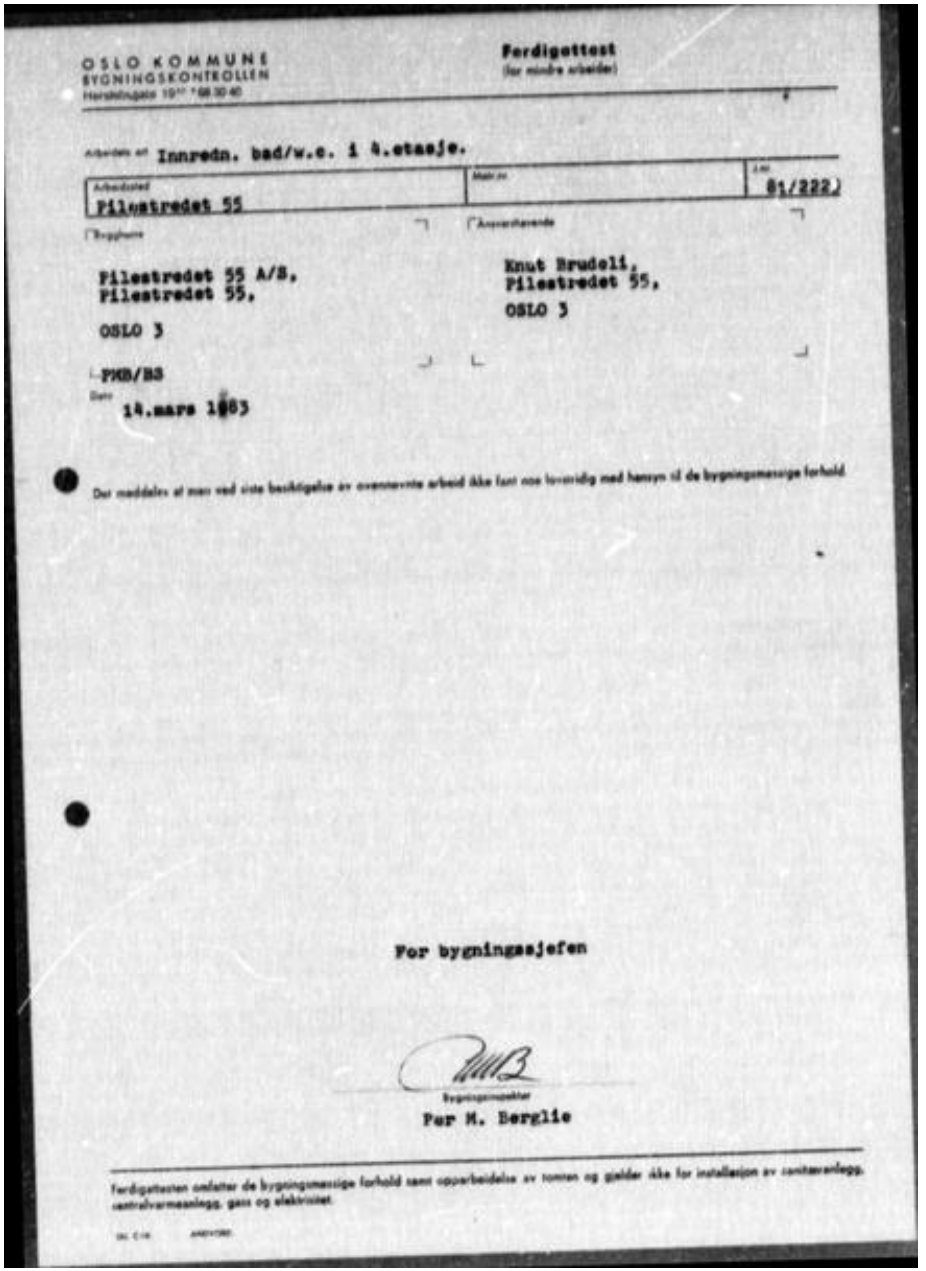
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Pilestredet 55, Sandakerveien 64, 0484 OSLO, nestleder.p55@gmail.com



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstrupgate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredn. bad/w.c. i 4.etasje.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Pilestredet 55		**81/222**

Byggherre:
Pilestredet 55 A/S,
Pilestredet 55,
OSLO 3

Ansvarshavende:
Knut Brudeli,
Pilestredet 55,
OSLO 3

PKB/BS

Dato: **14.mars 1983**

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning bad/w.c. i 1. - 5 etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 55		80/2689

Byggherre

Pilestredet 55 A/S
v/Knut Brudeli
Pilestredet 55

OSLO 1

Ansvarshavende

Snekkerm. Øivind Roger Kristiansen
Hannestadgt. 6

OSLO 6

PMB/SR

Dato
9.9.81

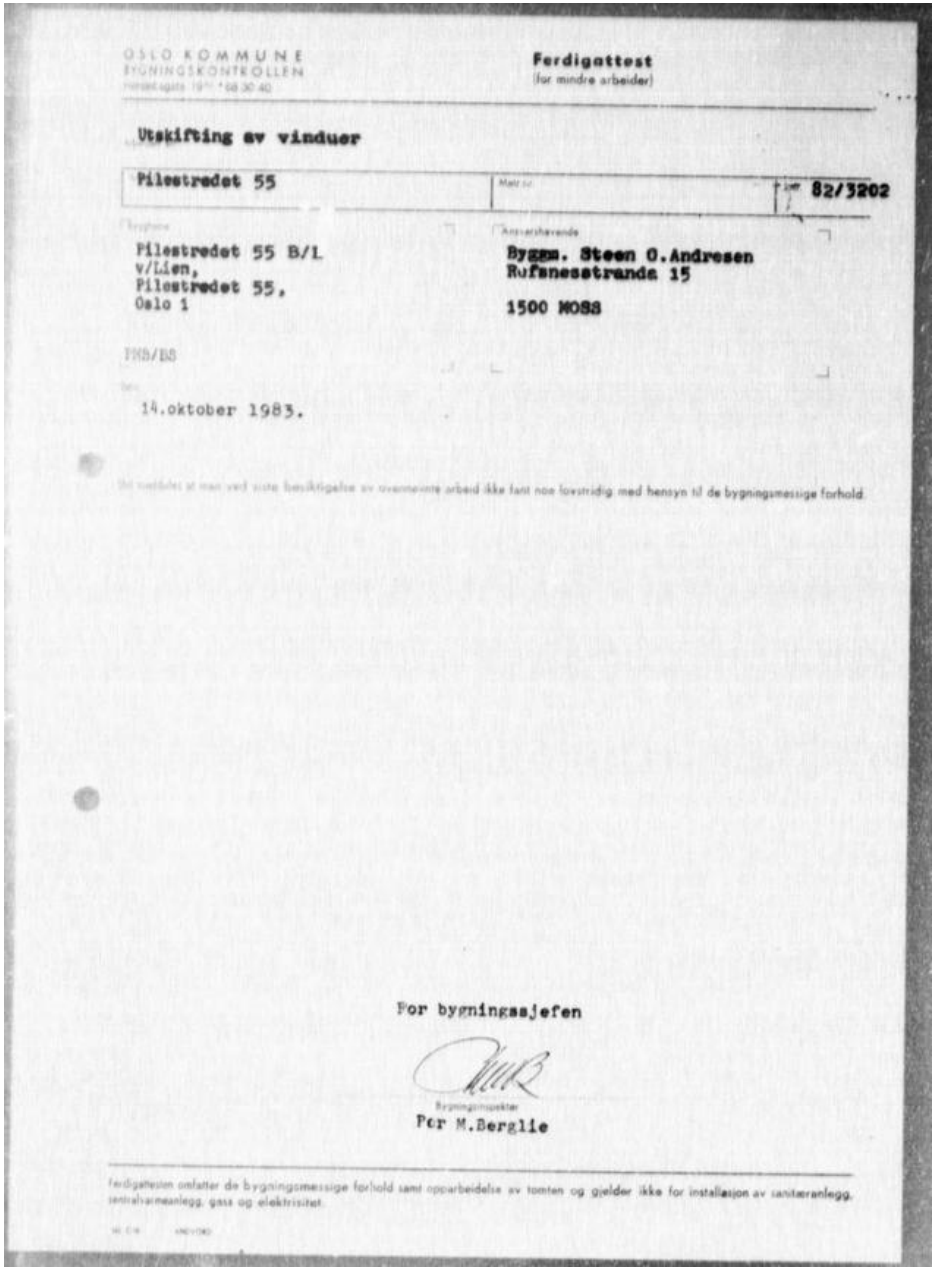
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SKI. C-16 ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rosenkrantz gate 19 Tlf. 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting av vinduer

Pilestredet 55	Matr.nr.	Løpe nr. 82/3202

Eiendom
Pilestredet 55 B/L
v/Lien,
Pilestredet 55,
Oslo 1

Ansvarshavende
Bygm. Steen O.Andresen
Rufsnesstranda 15

1500 MOSS

FMB/BS

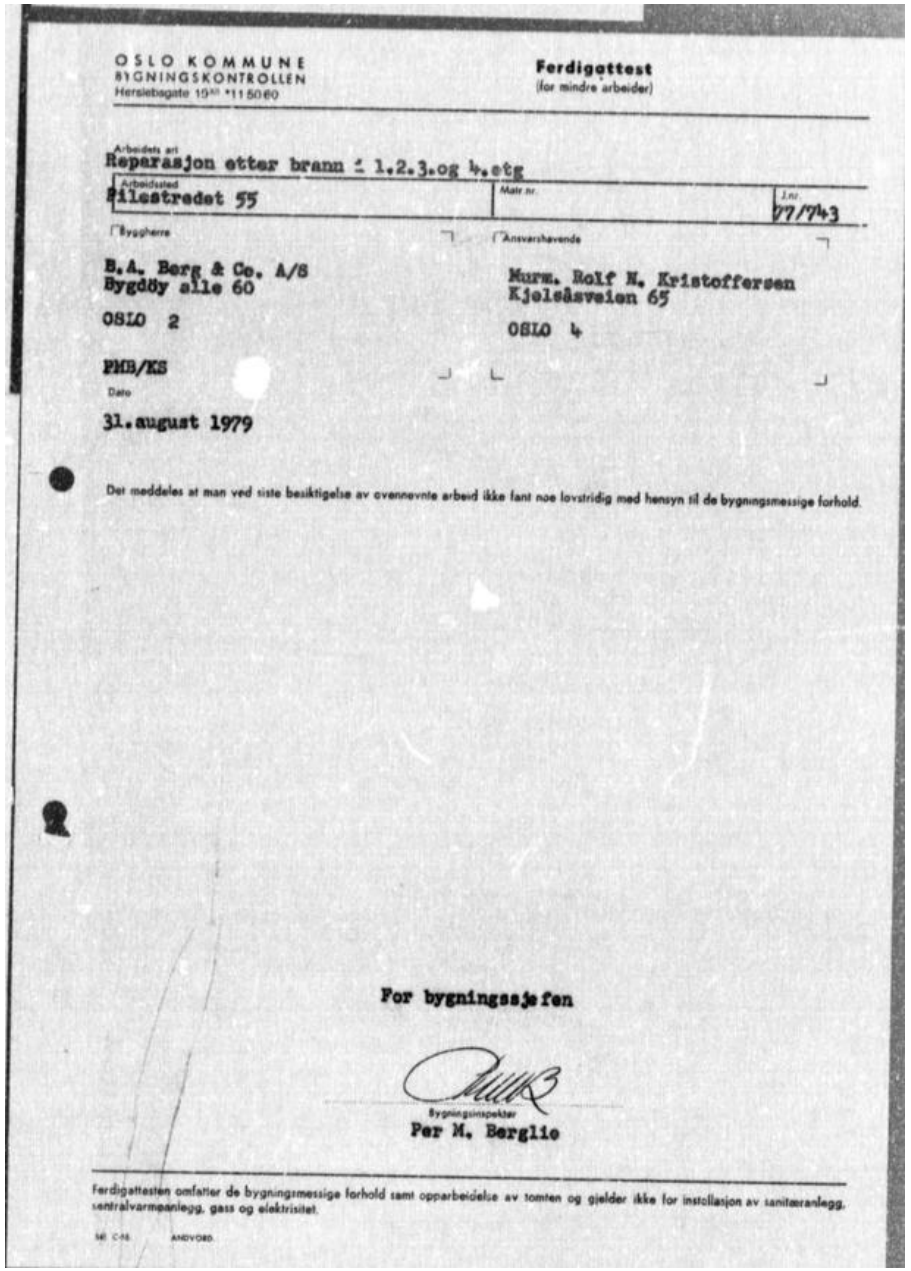
Dato
14.oktober 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[A] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon etter brann - 1.2.3.og 4.etg

Arbeidssted
Pilestredet 55

Matr.nr.

Løpenr.
77/743

Byggherre
B.A. Berg & Co. A/S
Bygdøy alle 60
OSLO 2

Ansvarshavende
Murm. Rolf N. Kristoffersen
Kjelsåsveien 65
OSLO 4

PMB/KS

Dato
31. august 1979

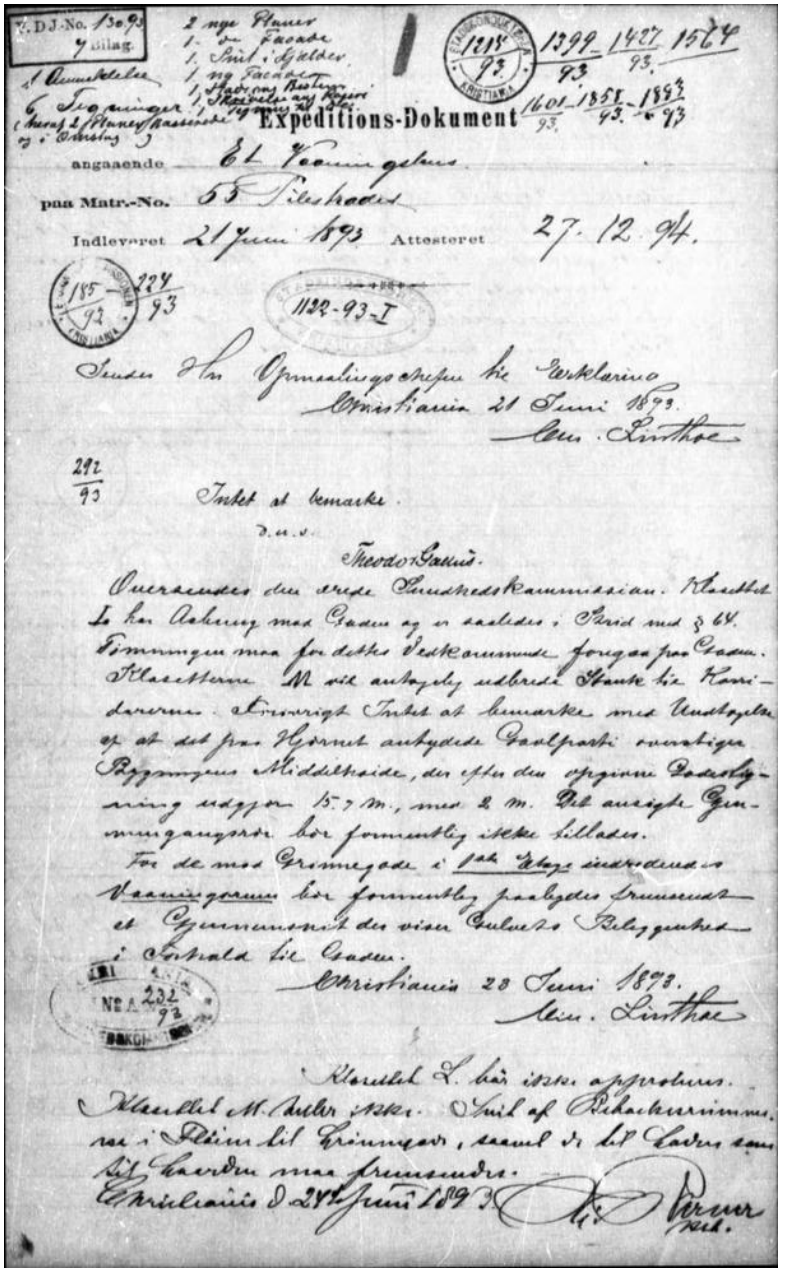
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

M. C-18. ANDVORD.



D.J.-No. 1303/93
1 Bilag.
2 nye Planer
1 do Facade
1 Snit i Gulder
1 ny Facade
1 Stald og Rustrum
1 Kjælder og Kjøre
1 ny Trap
1 Plan
1218/93 1399/93 1427/93 1564/93
1601/93 1851/93 1893/93

Anmeldelse
6 Leiligheter
(heraf 2 Planer saneret)
og 1 Udsalg

Expeditions-Dokument

angaaende 61 Vaaningsgaarden.

paa Matr.-No. 53 Tilsthaden

Indleveret 21 Juni 1893 Attesteret 27. 12. 94.

185/92 224/93

1132-93-I

Saaden Hr Ingeniørassistent Lie Erklæring
Christiania 21 Juni 1893.
Chr. Linthoe

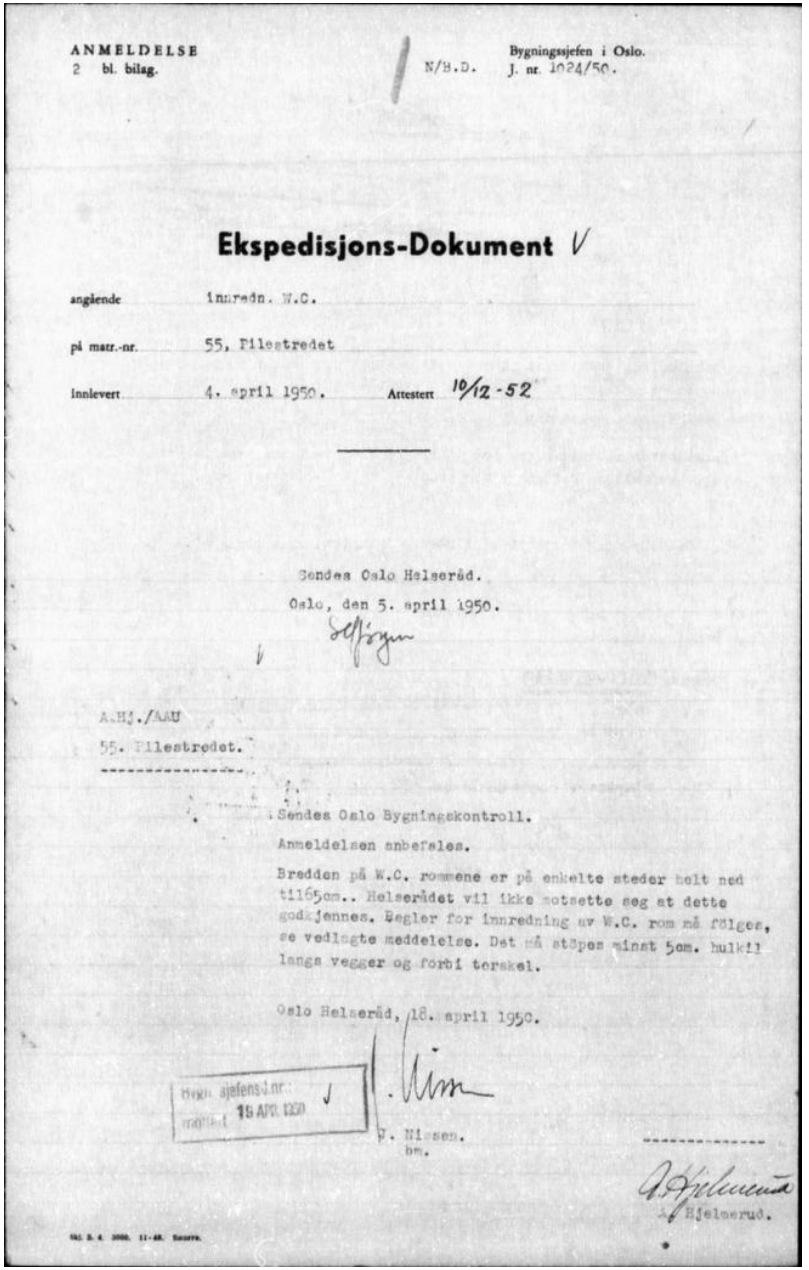
292/93

Intet at bemærke.
D.u.s.
Theodor Gatland.

Overæsendes den skrevne Sundhedskommissions Erklæring
I Hen Anledning med Gaden og er saaledes i Stand med § 64.
Vaaningen maa for dettes Vedkommende forsynes paa Gaden.
Klædstuen M vil antagelig udbrede Skade til Kanidæren. Ingenting Intet at bemærke med Undtagelse
af at det paa Hjørnet antydede Gadelgrate overstiger
Bygningens Middelhøide, der efter den opgivne Gadehøide
ning udgjør 15.7 M., mod 2 M. Det ønskede Gjennemgangsrør bør formentlig ikke tillades.
For de mod Gaarden vendende i 1ste Etage indrettede
Vaaningsrum bør formentlig paalægges Gjennemgang
et Gjennemsnit der viser Gulvets Beliggenhed
i Forhold til Gaden.
Christiania 28 Juni 1893.
Chr. Linthoe

NO A 232/93 BOKOL

Kjendelse L. bør ikke approberes.
Kjendelse M. bør ikke. Snit af Bebyggelsen maa
ses i Tilfælde til Gjennemgang, saavel til det Gaden vend
til Gaarden maa fremsendes.
Christiania d 28 Juni 1893
Pihl



ANMELDELSE
2 bl. bilag.

N/B.D.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 1024/50.

Ekspedisjons-Dokument V

angående innredn. W.C.

på matr.-nr. 55, Filestredet

innlevert 4. april 1950. Attestert 10/12-52

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5. april 1950.

A.Hj./AAU

55. Filestredet.

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Bredden på W.C. rommene er på enkelte steder helt ned til 65cm.. Helserådet vil ikke motsette seg at dette godkjennes. Regler for innredning av W.C. rom må følges, se vedlagte meddelelse. Det må støpes minst 5cm. hulkil langs vegger og forbi terskel.

Oslo Helseråd, 18. april 1950.

Bygn. sjefens kt. nr.
mottatt 19 APR 1950

V. Nilsen.
bm.

A. Hjelmerud.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 11.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201001764-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Annelise Christiansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55 - GRØNNEGATA 23	Eiendom:	214/274/0/0
Tiltakshaver:	ULLERN BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Pilestredet 55 - Grønnegata 23

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

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

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

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201001764			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A	A-2.01	20.11.2009	18/10
Snitt B og fasade mot gård	A-22.02	15.06.2011	18/11
Snitt C	A-22.03	15.06.2011	18/12
Situasjonsplan	D-2	20.02.2015	34/9
Plan hems	A-2.02	20.11.2015	39/18
Takplan	A-2.02	20.11.2015	39/19
Fasade mot Grønnegata	A-23.02	20.11.2015	39/20
Fasade mot Pilestredet	A-23.01	20.11.2015	39/21
Plan loft som bygget			59/6

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS, Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsleboagate 19[II] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad og bod i sokkeletasje

Adresse	Gnr.214, bnr.274	189/520
Filestredet 55		

Byggherre
Planbygg A/S
Nesbruveien 63

1360 NESBRU

Ansvarshavende
Ing. Ø. Lange Fjell
Nesbruveien 63

1360 NESBRU

THE/tfn
Dato 6.september 1989

Meldes ikke GAB F-21/9-89

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Jørstad
0

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515623
8643095

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 274

Vi viser til bestilling av 20250714 for 0.

GNR. 214 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.1894.

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

800 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 for Geodata
Matrikkelenheten

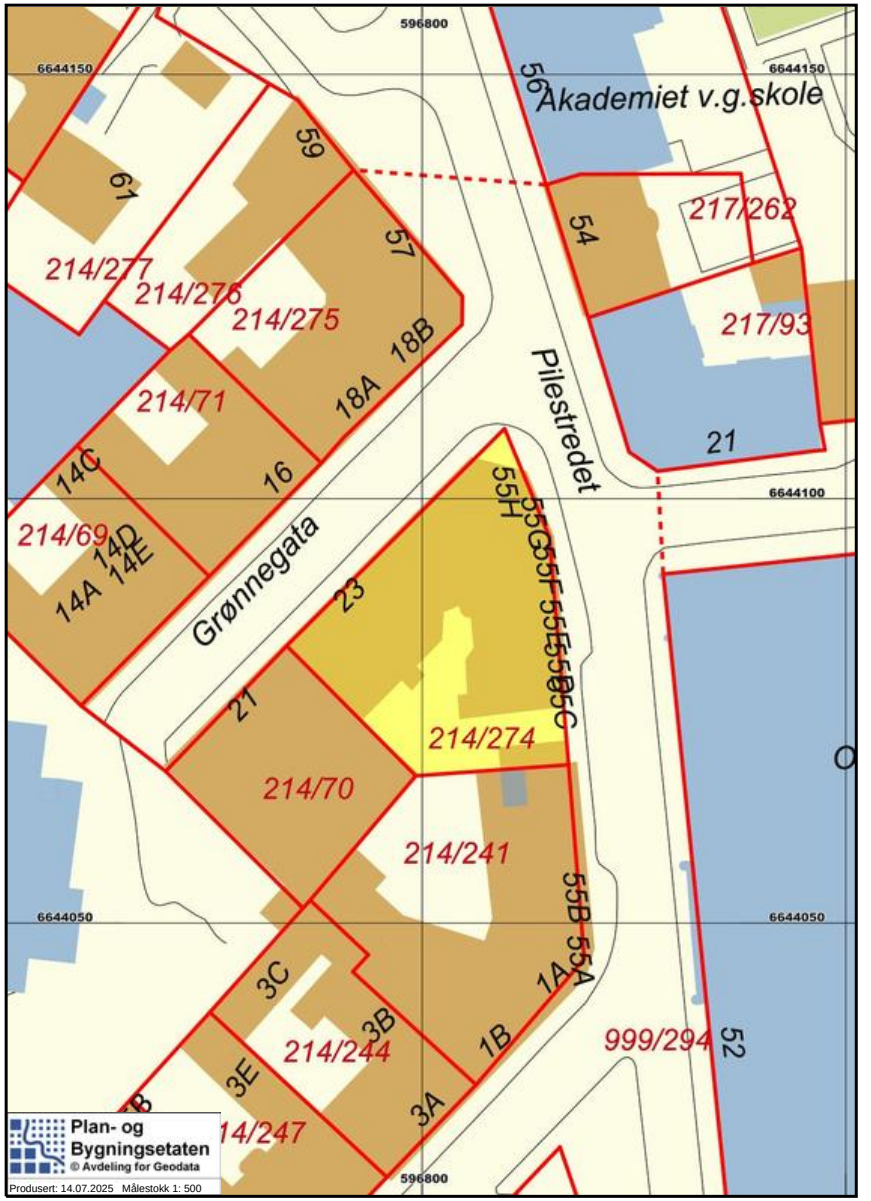
Kristin Tveit
Enhetsleder

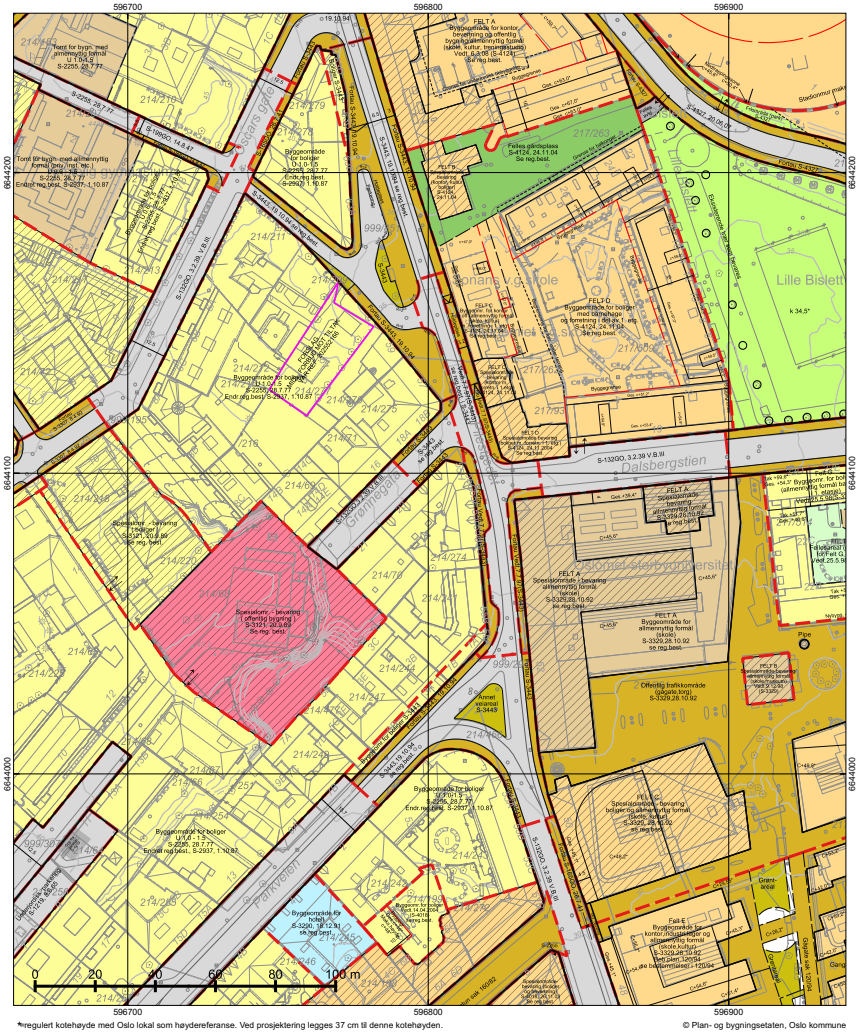
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145718/ 86515623
Deres ref.: 41553/ MJ@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/274

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

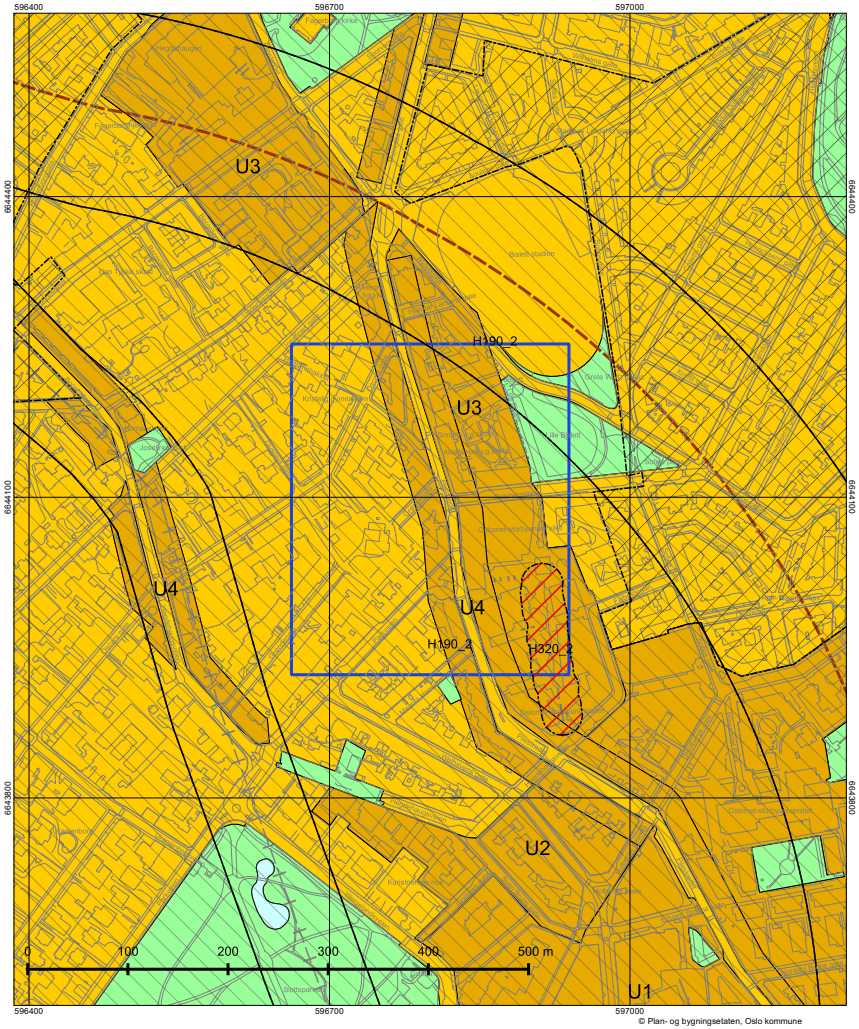
Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145718/ 86515623
Deres ref.: 41553/ MJ@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/274

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145718/86515623
Deres ref.: 41553/ MJ@MSNOP

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



Oversiktskart

Adr.:

Gnr bnr : 214 / 274

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Bolteløkka



Dato: 14.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

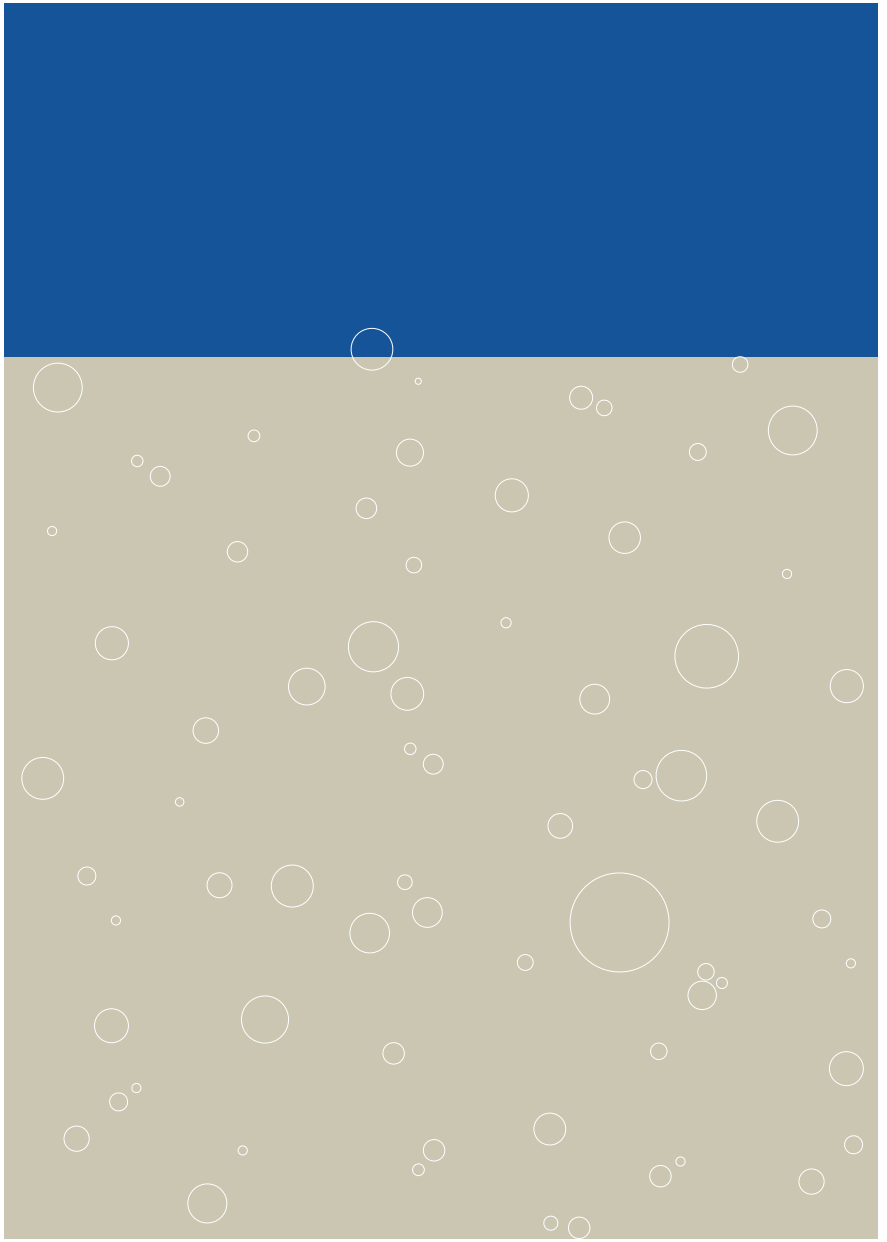
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

Uterealer 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 uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

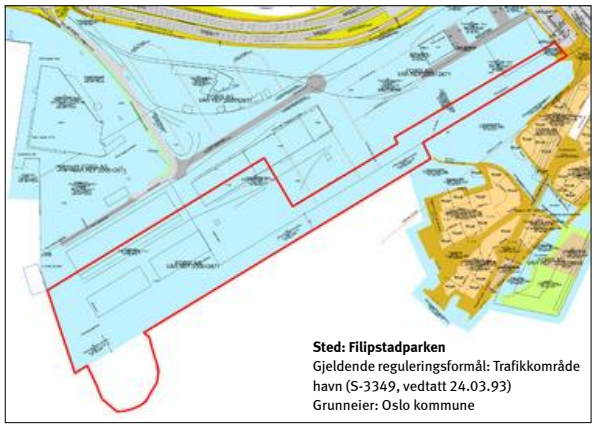
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

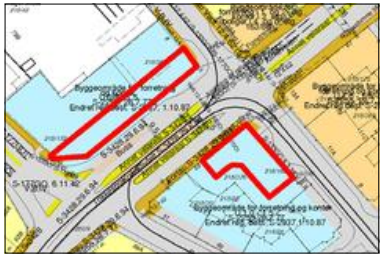


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

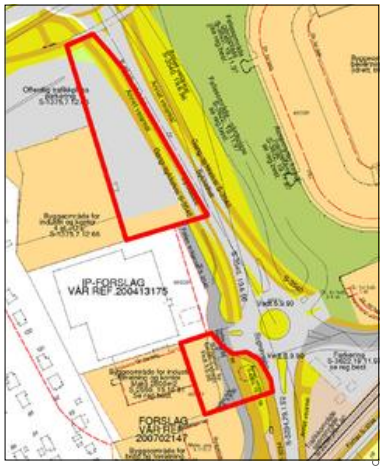
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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





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



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

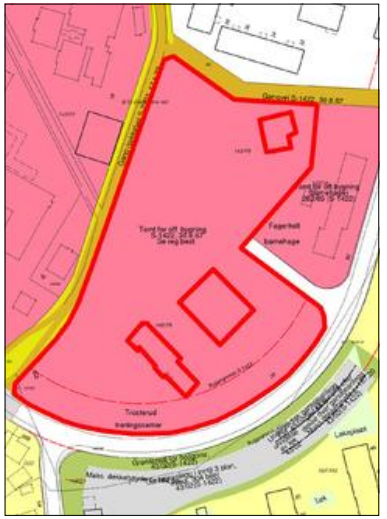
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

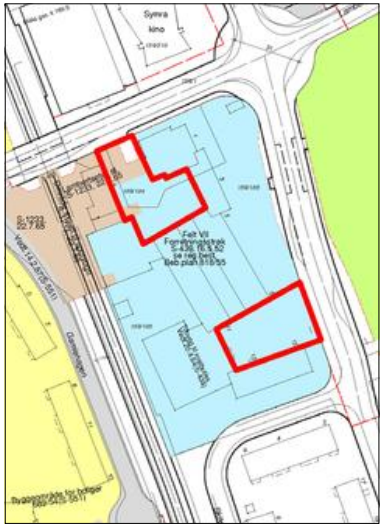
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (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 sideareale som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

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

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

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

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

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

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

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

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

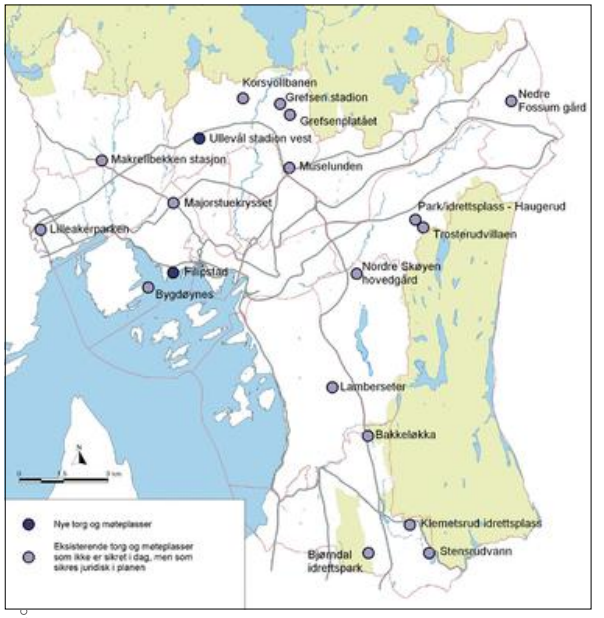
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



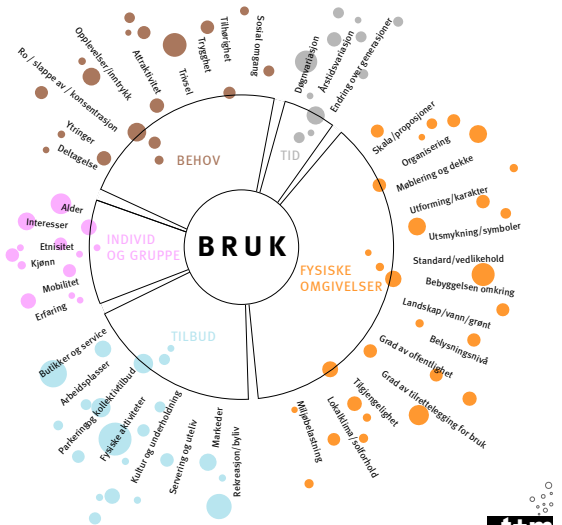
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



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



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



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

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

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

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

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





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

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

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

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



6.2 Sosiale utfordringer

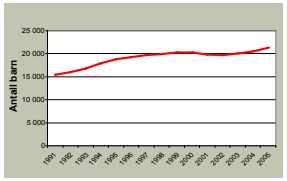
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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.

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



PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

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

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareale. 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 uteareraler, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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.

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

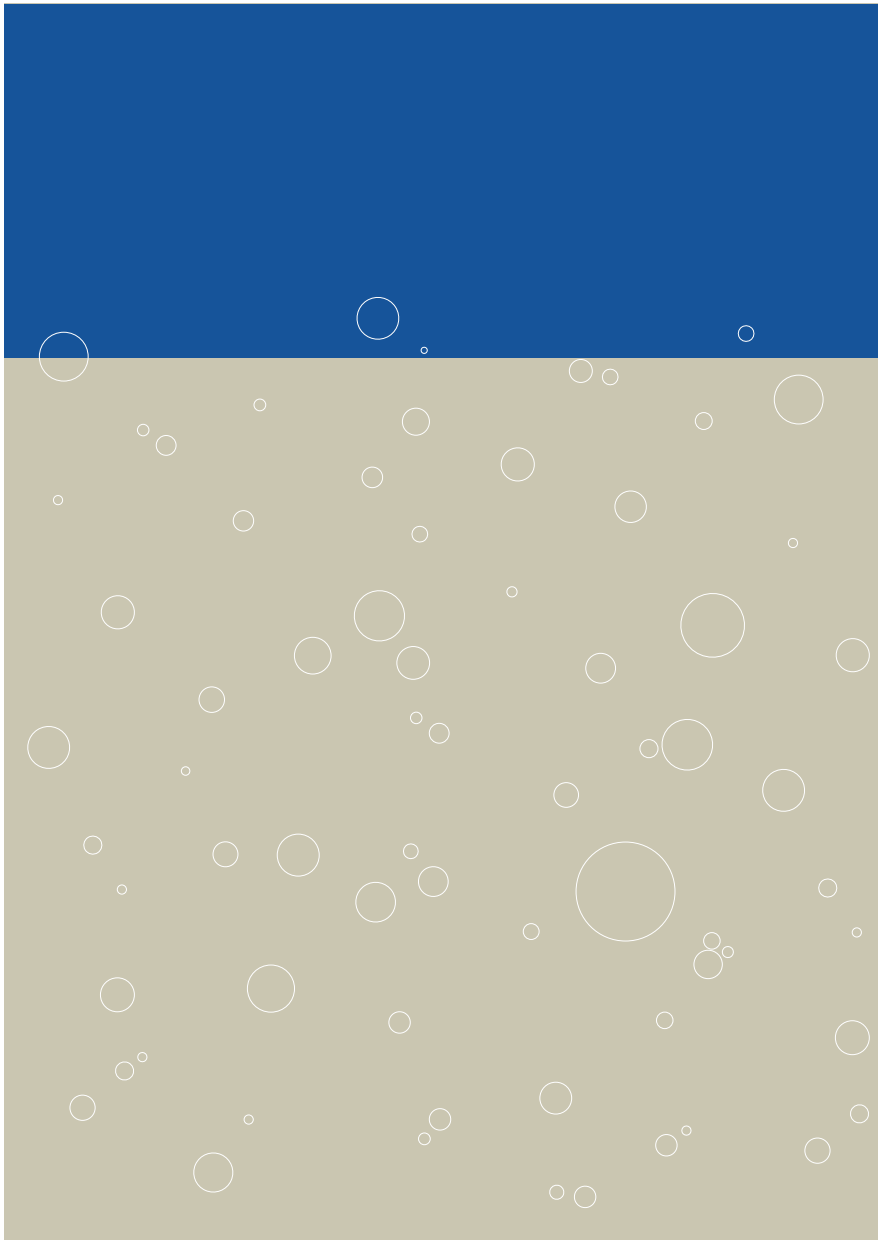
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-3443

Reguleringsplan for Pilestredet (Josefines gate - Parkveien) Høystandard holdeplasser / fortausutvidelser m.m. Alt. 1

Vedtaksdato: 19.10.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199204490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V070797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET (JOSEFINES GATE)- PARKVEIEN).

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Planområdet reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde (vei, holdeplass, fortau, annet veiareal).
- byggeområde for offentlige bygninger.
- byggeområde for boliger.

§ 3. Eksisterende regulerte/godkjente adkomster opprettholdes.

§ 4. Trafikktrasè og holdeplasser er vist på plankartet.

§ 5. Støy fra sporbundet trafikk ("luftlyd") skal ikke overskride de strengeste av de parvise grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Strukturledet lyd fra trikk ("Strukturlyd") skal ikke overskride 30dBA i oppholdsrom i boliger.
I oppholdsrom i boliger som utsettes for både luftledet og strukturledet lyd fra trikk, og der luftledet lyd dominerer, gjelder grense for luftlydens maksimalnivå (45dBA) for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd.
Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk skal ikke overskride grenser gitt i tillegg til standarden ISO 2631-2.
Dersom støy- og vibrasjonsreduserende tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille grenseverdiene fører til store tekniske konsekvenser og/eller høye kostnader, skal det i samarbeid med plan- og bygningsetaten og miljø- og næringsmiddeletaten utarbeides en tiltaksplan. Planen skal ha som formål å redusere støyen, og skal være basert på kost/nyttevurderinger.
Planen skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.

§ 6. Nødvendige ombygginger av kjellervinduer og innganger i forbindelse med etablering av høystandard holdeplasser bekostes av utbygger.

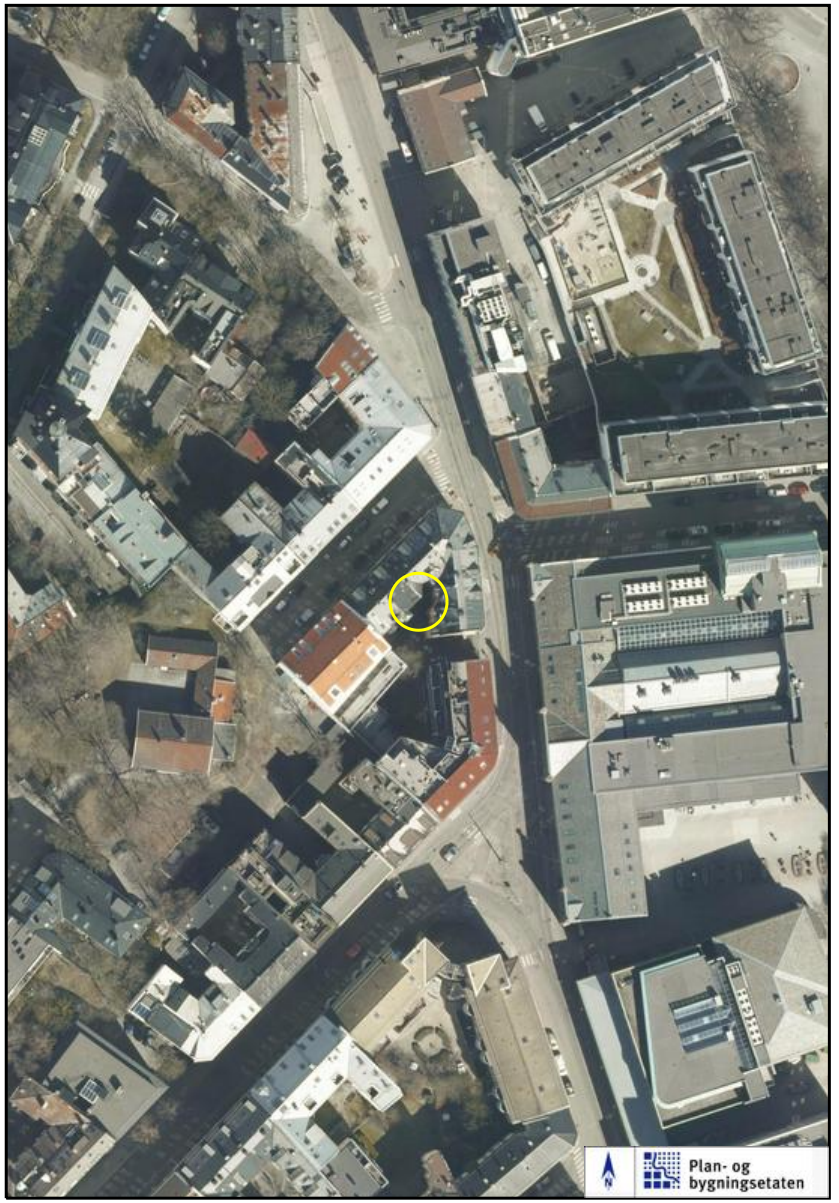
§ 7. Før opparbeidelse av det offentlige trafikkområdet skal det lages en egen opparbeidelsesplan.

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



Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.07.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0433/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønnegata 23 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 274, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no