NORDVIK

Mellbyedalen 14

3 soverom | 169 kvm | Enebolig



Velkommen til

Mellbyedalen 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Andre vedlegg
64	Vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Funkisvilla med idyllisk beliggenhet. Garasje. Rett til båtplass, brygge og strandparsell. Oppussingsobjekt.

Prisantydning	**25 000 000,-**
Omkostninger	**626 090,-**
Totalpris	**25 626 090,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

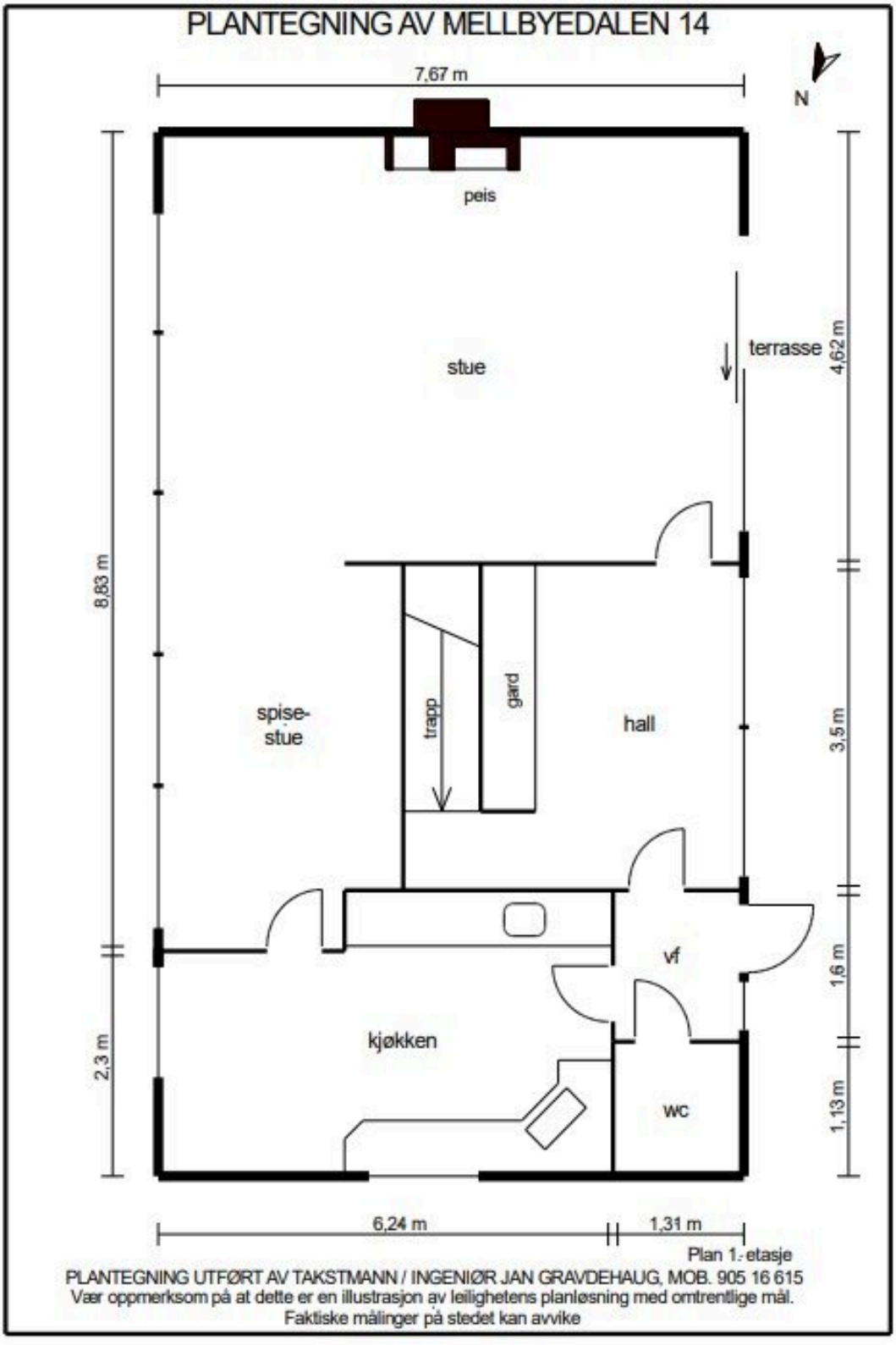
Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Mellbyedalen 14 - Funkisvilla med idyllisk beliggenhet, i første rekke mot vannet, med Dronningen marina og Kongelig Norsk Seilforening som nærmeste nabo. Flott utsikt mot sjøen og Frognerkilen.

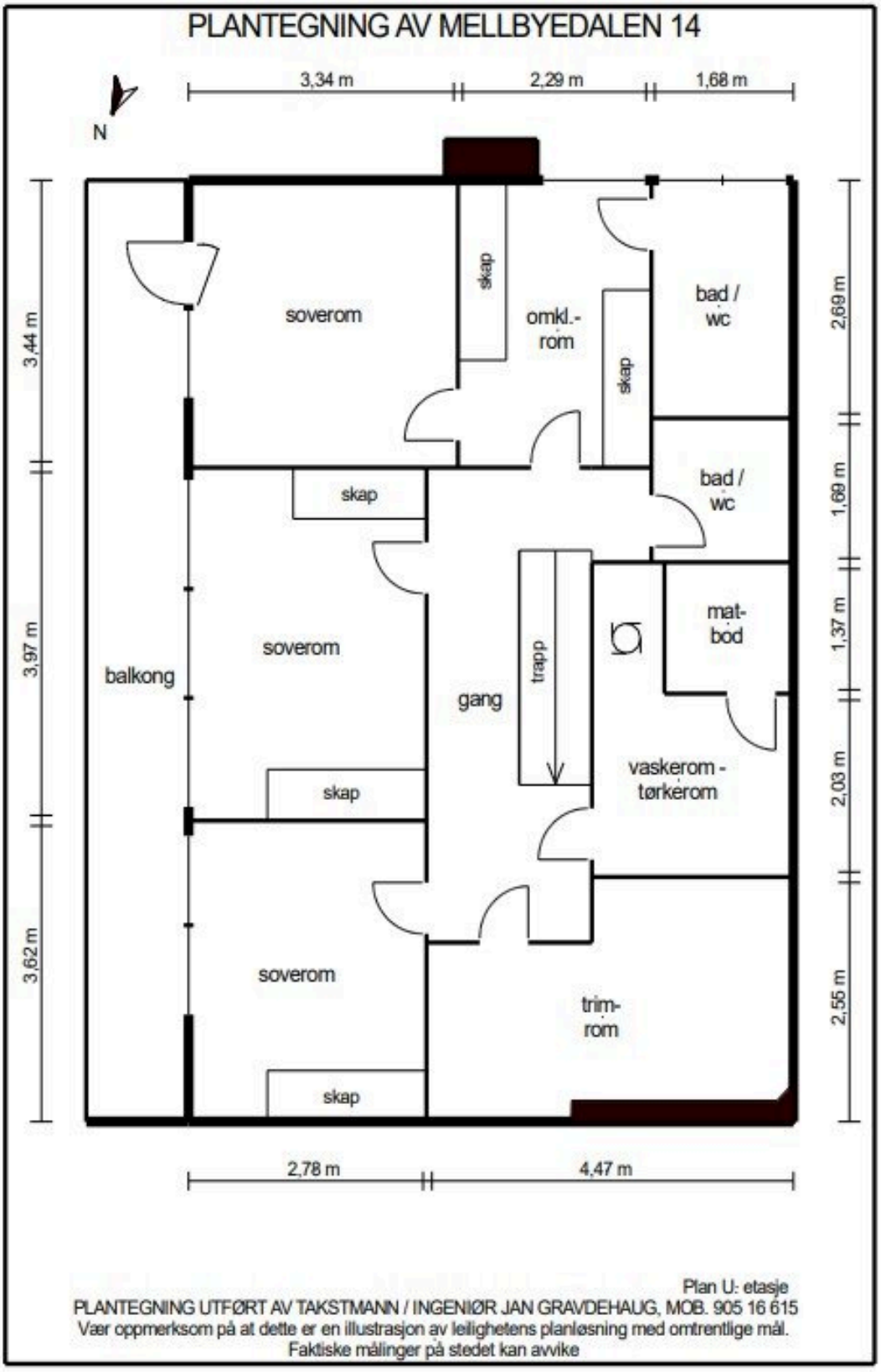
Eiendommen kan kjøpes sammen med naboeiendommen Mellbyedalen 18. Konferer megler for mer informasjon.

- Solrik beliggenhet helt nederst i Mellbyedalen, usjenert og privat i blindvei, kun noen meter fra sjøen
- Parkering i enkelgarasje og parkeringsplasser på egen tomt
- Huset har original standard fra 1969 og bør pusses opp
- Det er gjennomført en mulighetsstudie av arkitekt med tanke på å bygge takterrasse og inkludere underetasjen i huset. Se illustrasjon i bilderekkefølgen

Planløsning



Planløsning















Lyst og romslig hovedsoverom med utgang til balkong, walk-in og eget bad.





Balkong på ca. 14 kvm.



Flott utsikt mot sjøen.

Egen walk-in og bad en-suite.





Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Bad med adkomst fra walk-in med fastmontert badekar, to søyleservanter og toalett.



Soverom 2 av god størrelse og plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Store vindusflater som gir behagelig dagslys.

Praktisk bad med dusjhjørne og dusjdører, servant og toalett.



Trimrom.





Eget vaskerom/tørkerom. Rommet har vegger med panel og malt betong, samt betonggulv med etablert fall ved vaskemaskin.

Garasje med utsikt.



Boligen har hage og uteplasser på begge sider. Sol fra morgen og utover ettermiddagen.





Det er god plass til ulike sittegrupper og annet møblement.

Parkering i garasje og på egen tomt.



Det er montert ny garasjeplass i 2026.





Huset er markert i rødt. Med huset følger rett til å benytte strandparsell, brygge og båtplass på steinbrygge.

Fantastisk beliggenhet helt ned i vannkanten.



Skisse laget i forbindelse med arkitekt Juan Carlos - Moderno AS - sin mulighetsstudie av utviklingsmulighet på tomten.

Skisse 1.





Skisse 2.



Huset som selges vist med rød pil. Nabohuset (nr. 18) er også ute for salg. Disse eiendommene kan kjøpes samlet.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0294/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mellbyedalen 14, 0287 OSLO
Gnr 2, bnr 1103 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sandvær Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
25 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
625 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
626 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
645 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 626 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 645 790,- (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
1969

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, 2 bad/wc, vaskerom - tørkerom, bod, trimrom, omkledningsrom og 3 soverom.
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Vindfang, toalettrom, hall, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

-2. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Bod med adkomst fra hagen.
Total BRA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
1. etasje: Vindfang, toalettrom, hall, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.
U. etasje: Gang, 2 bad/wc, vaskerom - tørkerom, bod, trimrom, omkledningsrom og 3 soverom. Terrasse på ca. 14 kvm.

Kjøkken
Kjøkken med profilerte eikefronter. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, nedfelt vaskekum og keramisk koketopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin bidrar til et helhetlig preg, og det er tilpasset plass for kjøleskap. Flislagt felt over benkeplaten gir både praktisk beskyttelse og et pent uttrykk. Kjøkkenet har god plass til spisegruppe og ventilator med avtrekk til egen ventilasjonskanal.

Varmtvannstank
Boligen er utstyrt med en varmtvannsbereder på 188 liter, installert i 2025. Berederen er plassert i et isolert skap i krypkjeller, noe som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

Overflater
Gulvene består av parkett, laminat og flott enstavs eikeparkett, mens entréen har slitesterke fliser. Veggene

har hovedsakelig malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie og panel. Himlingene består av panel, og synlige limtredragere tilfører boligen særpreg og karakter.

Garderober
Boligen byr på gode oppbevaringsmuligheter med snekkertilpasset garderobeløsning i hallen, faste garderobeskap på soverommene og et praktisk omkledningsrom med integrerte skap.

Bad med adkomst fra omkledningsrom
Romslig bad. Badet er utstyrt med fastmontert badekar, to søyleservanter og toalett. Speilfelt og belysning over servantene gir gode lysforhold. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen har panel som bidrar til en lun atmosfære. Rommet har naturlig ventilasjon via lufteventil og er i tillegg utstyrt med stråleovn for ekstra komfort. Hulltaking har ikke vært mulig å gjennomføre på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Bad med adkomst fra gang
Praktisk bad med dusjhjørne og dusjdører, servant og toalett. Speil og belysning over servanten gir et funksjonelt og trivelig baderomsmiljø. Badet har flislagte vegger og gulv samt panel i himlingen. Naturlig ventilasjon via lufteventil sørger for luftgjennomstrømning. Hulltaking er utført uten at det ble avdekket unormale forhold.

Vaskerom
Eget vaskerom/tørkerom med god funksjonalitet. Rommet har vegger med panel og malt betong, samt betonggulv med etablert fall ved vaskemaskin. Det er tilrettelagt med røropplegg for vaskemaskin, og rommet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom
Separat toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og tak, servant med speil over samt gulvmontert toalett. Veggventiler bidrar til ventilasjon av rommet.

Dører
Hovedinngangsdør i eik. Boligen har enkle kjellerdører til bodarealer samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt som gir godt lysinnslipp.

Vinduer
Boligen har hovedsakelig 2-lags isolerglassvinduer i malte trerammer fra 1990. Enkelte vinduer har fått nyere isolerglass montert i de originale rammene.

Elektrisk anlegg
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 5 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 24 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 - 1 stykk.

Se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader. Det legges til grunn at interessenter gjennomgår tilstandsrapporten nøye, sammen med fagmann, før bud inngis.

Parkering
Parkering i enkelgarasje og på egen tomt.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Boligen er en enebolig i kjede oppført i 1969. Taket har flat konstruksjon med oppbygget fall til innvendige nedløp og er tekket med takmembran. Det ble ikke observert svekkelser ved befaringen, men tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder. Taket ble besiktiget fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen av takkonstruksjon, taktekking og eventuelle detaljer på taket er derfor begrenset. Taket er utstyrt med stålbeslag.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i isolert trekonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med malt, liggende bordkledning. Kjellerveggene er utført i betong og forblendet med teglstein. Ytterveggene ble malt i 2024.

Etasjeskillene består av trebjelkelag, mens underetasjen har støpt gulvdekke og lettbetongelementer. Boligen har flatt tak med innvendige nedløp, og det ble ikke avdekket åpenbare tegn til lekkasjer på innvendige overflater ved befaringen.

Vinduene består hovedsakelig av 2-lags isolerglass i malte trerammer fra 1990. Enkelte nyere isolerglass uten stempel i rammen er montert i de originale vindusrammene. Ifølge eier ble to isolerglassvinduer fra 2026 montert i originale vindusrammer i underetasjen etter befaringsdagen. Normal levetid for vindusrammer i tre er 20–60 år, mens isolerglass normalt har en levetid på 15–20 år. Det ble gjennomført funksjonstest av et utvalg vinduer, men ikke samtlige vinduer ble åpnet og testet.

Boligen har to elektriske utvendige markiser ved spiseplass og stuevindu. Det er også en krypkjeller med adkomst via luke i en bod, samt to friskluftsventiler i gavlvegg.

Garasjen er oppført i trekonstruksjon med støpt gulv på grunn. Den har malte trevinduer med enkle glass, samt malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2025 mot gårdsplassen. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og malt ytterdør. Gulvet er belagt med tredekke.

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
Huset kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
El. varmematter/folie i soverom, gang og trimrom i u. etasje. Termostat for rom.
Vedfyring med peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har ikke vært bebodd av eier. Målinger av reellt strømforbruk finnes derfor ikke.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 532,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 7 551,75
Vann-og avløpsgebyr 17 685,72

Andre utgifter
Kjøper må selv beregne hva løpende kostnader vil utgjøre.

Eiendomsskatt
Kr 2 626,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 8 775 357,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 18 964 795,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 870 kvm (Eiertomt)
Etablert og meget hyggelig hage opparbeidet med plen. Singel ved garasje. Skiferheller ved inngangsparti/gårdsplass. Tomten er skrånende. Strandparsell og brygge deles med 3 andre naboer iht. tinglyst erklæring. En fortøyningsbøye følger eiendommen.

Oslo kommune har planer om å anlegge tursti langs strandsonen iht. regulering, og det er igangsatt ekspropriasjon for erverv av areal og/eller bruksrett til opparbeidelse av kyststi. Eiendommen blir berørt av dette. Se kart med to forslag til løsninger som selger har mottatt fra Oslo Kommune. Utfallet av saken er usikker, hvor stien vil gå og om/når kyststi eventuelt blir anlagt er ikke bestemt. Stien er planlagt opparbeidet slik at dagens brygge beholdes, og at det evn. reetableres brygge

utenfor ny kyststi.

Ekspropriasjonssaken er stanset i påvente av nærmere utredninger, og det er uklart når saken blir avgjort. Ved en evt. gjennomføring av ekspropriasjon av areal mot vannet vil selger beholde sin rett på erstatning ovenfor Oslo Kommune, og gis fullmakt til å opptre som part i saken. Kjøper må, i sitt bud, ta høyde for at det blir etablert tursti langs strandsonen og har ikke rett til å ta del i et erstatningssøksmål mot Oslo Kommune i etterkant i forbindelse med ekspropriasjonssaken, og kan ikke reise krav mot selger knyttet til etableringen av kyststi. Evn. kostnader med saken mot kommunen bæres av selger.

For mer info eller ønske om innsyn i kommunens ekspropriasjonssak og inngitt tilsvar el., kontakt megler, evnt. Oslo kommune.

Mellbyedalen 10 - gnr. 2 og bnr. 841, Mellbyedalen 14 - gnr. 2 og bnr. 1103, Mellbyedalen 16 - gnr. 2 og bnr. 843 har rett til å bruke strandparsell/strandlinje og rett til båtplass på gnr. 2 og bnr. 1090.

Det er flere eiendommer i Mellbyedalen som har rett til båtplass på gnr. 2 og bnr. 1090, men disse har ikke rett til båtplass på steinbryggen, de har kun rett til båtplass på flytebryggen på syddelen av tomten, samt atkomst til bryggen. Kommunen har reist spørsmål ved lovligheten av flytebryggen, men dette er en sak mellom rettighetshaverne og kommunen.

Se arealbekreftelse for gnr. 2 og bnr. 1103 og gnr. 2 og bnr 1090 (tomt på 481 kvm - 3 andre eiendommer har rett til båtplass, brygge og strandparsell på denne eiendommen) vedlagt salgsoppgaven for en beskrivelse av eiendomsgrenser

Naboeiendommen gnr 2 og bnr 842 har flere rettigheter på denne eiendommen som adkomstrett og bruksrett til hel dobbelgarasje og området rundt denne. Se egen avtale vedlagt salgsoppgave. Denne avtalen er sendt inn for tinglysning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. I henhold til Oslo Kommune sin områdeanalyse ligger eiendommen innenfor område med "middels til lav aktsomhet" for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Bygdøy, en av Oslos mest ettertraktede boligadresser. Boligen ligger kun et steinkast fra sjøen, i nærheten av Dronningen, og kombinerer naturskjønne omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt utvalg servicetilbud.

Området er kjent for sine unike rekreasjonsmuligheter. Kyststien rundt Bygdøy byr på flotte turmuligheter gjennom et variert landskap med både skog, strand og sjøutsikt. Den fredede Kongeskogen er et populært turområde året rundt, og vinterstid prepareres det skiløyper i nærområdet. I sommersesongen går det ferge fra Dronningen til Rådhuskaia, noe som gir enkel og hyggelig tilgang til Oslo sentrum.

For den aktive finnes et bredt tilbud av fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet. Kongelig Norsk Seilforening, Norske Studenters Roklubb og flere idrettsanlegg ligger like ved. Bygdøy Idrettsplass tilbyr blant annet kunstgressbane, mens Bygdøy Tennisklubb har flere tennisbaner og innendørsanlegg. I tillegg finnes Bygdøhus flerbrukshall og ridesenter ved Bygdø Kongsgård.

Bygdøy er også et av Oslos viktigste kultur- og museumsområder. Innen gangavstand finner man blant annet Norsk Maritimt Museum, Fram, Kon-Tiki Museet, Holocaustsenteret, Oscarshall og Norsk Folkemuseum. Dette gir området en særegen kombinasjon av kultur, historie og naturopplevelser.

Flere av Oslos mest populære badeplasser ligger i nærheten, herunder Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad, som alle er lett tilgjengelige til fots eller med sykkel.

Dagligvarehandel kan gjøres i nærmiljøet, mens Skøyen og Sjølyst tilbyr et omfattende utvalg av butikker, restauranter, kafeer og spesialforretninger. Karenslyst Allé er et populært handelsområde med et variert tilbud innen mote, interiør og gastronomi.

Kommunikasjonsmulighetene er gode med bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen. Med bil er det kort kjøretid til Skøyen, Majorstuen, Lysaker og Oslo sentrum, samtidig som Oslo lufthavn er lett tilgjengelig via hovedveinettet.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Bygdøy skolekrets, med gangavstand til barneskole og gode transportløsninger til bl.a. Ruseløkka som er ungdomsskolen her. Området har dessuten et godt utvalg av barnehager og flere videregående skoler i bydelen og nærliggende bydeler. Skoler og barnehager tilhører Bygdøy skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 13.06.1971.

Planløsningen stemmer for det meste med det som er byggemeldt; Vegg mellom gang og vaskerom i underetasjen er fjernet og rommet er gjort om til trimrom. Vegg mellom vaskerom og matbod er justert slik at vaskerommet blir større. Døren ut til terreng fra dette rommet er av nåværende eier blendet. Disse tiltakene er

ikke byggemeldt.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av dobbelgarasje, datert 25.11.1970. (gnr. 2/bnr. 842 har bruksrett til hele denne garasjen).

Det foreligger ferdigattest for bygging av overbygget terrasse, datert 31.05.1974. Overbygget terrasse er i ettertid gjort om til en enkelgarasje. Denne endringen er ikke byggemeldt.

Trapp ned til hagen på sydsiden av huset er bygget uten at denne er blitt byggemeldt.

Kjøper må selv vurdere behovet for evn. søknad om godkjenning, og bærer risikoen for evn. ulovligheter og utfallet av søknader, fremtidige arbeider/kostnader i forbindelse med disse sakene.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei. Se VA kart vedlagt salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsbestemmelser S-4726 gjelder:
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny.
Knytning(er) mot andre planer: 200809350.
Oslo kommune har planer om å anlegge tursti langs strandsonen. Eiendommen blir berørt av dette. For mer info kontakt eier, evnt. Oslo kommune. Se for øvrig nærmere informasjon om dette forholdet under avsnittet Tomten.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Dronninghavnveien 2D, E, F, G - mulig ulovlig brygge og gjerde
Saksnummer: 202506454
Siste dok. 24.03.2026

Bygdøy - Mellbyedalen 16 - forespørsel om mulig ulovlig oppsatt gjerde
Saksnummer: 202506563

Dronninghavnveien 2 B - mulig ulovlig brygge
Saksnummer: 202506455
Siste dok. 16.03.2026

Dronninghavnveien - mulig ulovlig brygge
Saksnummer: 202506456
Siste dok. 16.03.2026

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

301/2/1103:
19.05.1981 - Dokumentnr: 12452 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:841
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:842
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:843
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om benyttelse

Vedrørende strandparsellen som grenser til eiendommen gnr. 2 bnr. 842 og gnr 2 bnr. 843.
Eierne av gnr. 2 bnr. 32, gnr. 2 bnr. 841, gnr. 2 bnr 842 og gnr. 2 bnr. 843 er blitt enige om at den nevnte strandparsell, hvor grensene er avmerket på kartet fra Oslo Oppmålingsvesen, skal de ha rådighet over i fellesskap med like rettigheter og forpliktelser.
Partene er enige om hvor den enkelte andelseier skal ha sitt båtfeste.
Andelen i parsellen skal følge den respektive eiendommen og kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av eiendommen.
Utleie eller utlån av båtfesteretten må ikke skje på en slik måte at det blir til ulempe for andelseierne.
Andelseierne skal i fellesskap holde strandparsellen ryddig og i orden, og eventueller utgifter i den forbindelse skal deles likt på andelseierne. Alle avgjørelser vedrørende strandparsellen fattes med 3/4 flertall i møte der alle andelseierne er innkalt med 14 dagers varsel.
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om benyttelse

20.05.1985 - Dokumentnr: 28285 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:842
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering

Denne heftelsen utgår. Det vil bli tinglyst en ny heftelse på gnr. 2 og bnr. 1103 til fordel for bnr. 842 som sikrer de samme og ytterligere rettigheter. Se vedlagt signert dokument i salgsoppgaven og tekst nedenfor:

Denne avtalen (heretter kalt «Avtalen») er inngått den sett inn mellom:

Eier av gnr. 2, bnr. 842 i Oslo kommune (heretter 2/842), Christer Eriksen

og

Eier av gnr. 2, bnr. 1103 i Oslo kommune (heretter 2/1103), Sandvær Eiendom AS iht. generalfullmakt fra Inger-Lise Grove-Knutsen og Tom Grove-Knutsen

Bruksretteter mv. vedrørende Mellbyedalen 18 (gnr 2 bnr 842) og Mellbyedalen 14 (gnr 2 bnr 1103) i Oslo

1. Atkomstvei (gangvei)

2/842 skal ha rett til vederlagsfri gangvei fra garasje på 2/1103 som vist på vedlagte kart, med rød markering. Gangveien er ca 2 – 3 meter bred, avgrenset av eksisterende hekk på østsiden av veien. 2/842 besørger og bekoster vedlikehold av gangveien, og nordvendt skråning skravert med rødt på vedlagte kart.

2. Garasje på gnr 2 bnr 1103

2/842 skal ha bruksrett til hele den frittstående garasjen som er oppført på 2/1103, markert med G18 på vedlagte kartutsnitt. 2/842 har ansvar for både ytre og indre vedlikehold av garasjen. Bruksretten gjelder også bruk av arealet rundt garasjen, som markert med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Hverken 2/842 eller 2/1103 kan parkere bil på arelaet utenfor østlig garasjeport og vestover, markert med turkis skravur. Arealet med turkis skravur skal fungere som snuhammer / manøvreringsfelt for eiendommene.

3. Atkomstvei (gang- og kjørevei)

2/842 skal ha rett til kjørbar atkomstvei over 2/1103 fra Mellbyedalen og fram til den frittstående garasjen på 2/1103, inkludert rett til snuplass, som vist med turkis skravur på vedlagte kart. Vedlikeholdet av kjøreatkomsten deles likt mellom 2/842 og 2/1103.

4. Hage og gressplen mot sjø

2/842 har bruksrett til 2/1103 langs husveggen til 2/842 frem til boddør, som markert med rød linje på kartutsnitt vedlagte denne erklæringer. Denne erklæringen går mellom partene ved motstrid foran tinglyst erklæring (dagboknr 2010/528702) i gnr. 2, bnr. 1090 i Oslo kommune.

2/1103 skal benytte egen trapp på sørsiden ved atkomst til hagen, markert med gul linje i vedlagte kartutsnitt. 2/1103 skal ha rett til bruk av hage på 2/842 markert med grønn linje og skravur på vedlagte kartutsnitt. Bruksretten er naturlig avgrenset med hekk og stenheller.

5. Endring av atkomst til bod på gnr 2 bnr 1103

Dersom 2/1103 skal bygge ut underetasjen, plikter gnr 2/842 å gi fra seg atkomst til boddør over 2/1103, markert med rød linje på vedlagte kartutsnitt, og som omtalt under punkt 4. Inngang til boden skal i stedet legges gjennom vaskerommet og bekostes av gnr 2/1103.

6. Utbygging av gnr 2 bnr 842

2/1103 aksepterer at det blir foretatt generell utbygging og rehabilitering av 2/842, herunder at det etableres takterrasse på bebyggelsen.

7. Utbygging av gnr 2 bnr 1103

2/842 må akseptere at det blir foretatt generell utbygging og rehabilitering av 2/1103, herunder at det blir etablert takterrasse på bebyggelsen.

8. Hekk mellom eiendommene

Hekk mellom 2/1103 og 2/842 skal ikke være høyere enn 2,5 meter. Kostnader til trimming av hekk dekkes likt mellom partene.

9. Tidligere avtale/erklæring

Denne avtale erstatter de rettigheter som følger av erklæring datert 26. desember 1984, tinglyst 20. mai 1985 med dagboksnummer 028285.

31.05.1988 - Dokumentnr: 35229 - Erklæring/avtale
Rettigheter i dbnr.12452/81 vedr. bnr.842 overføres til
Rettighetshaver: Bnr.1103

21.02.2023 - Dokumentnr: 192145 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Rød Marius Andreas
Født: 25/01-1979

20.05.1985 - Dokumentnr: 28284 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:2 Bnr:842

20.05.1985 - Dokumentnr: 28285 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:842

14.07.2010 - Dokumentnr: 528702 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1090
Bestemmelse om rett til strand.
Med flere bestemmelser

Eierne av gnr. 2 bnr. 841, gnr. 2 bnr. 843, gnr. 2 bnr. 1103 skal sammen med eier av strandparsell gnr. 2, bnr. 1090 i Oslo kommune ha rådighet over strandretten i fellesskap med like rettigheter og forpliktelser.
Eierne av gnr 2, bnr. 32, har oppgitt alle eventuelle bestående rettigheter i strandparsellen som eiendommen har etter avtalen av 20. mars 1981 eller annet rettsforhold, hvilket bekreftes ved påtegning på denne avtale.

Nærværende avtale/erklæring griper ikke inn i andre bestående rettigheter på strandparsellen. Den skal tinglyses på gnr. 2, bnr. 1090.

Det foreligger tinglyste rettigheter til deler av strandparsellen til fordel for minst 4 eiendommer i Mellbyedalen. Disse fremgår ikke direkte av eiendommens grunnboksblad, men fremgår av eldre grunnboksutskrifter for hovedbølet og gjelder derfor for eiendommen. Dette gjelder rettigheter til båtfeste og atkomst til denne, hovedsaklig i et 7 meters belte fra sørlig ytterkant av strandparsell /arealet der det er anlagt flytebrygge. Så lang selger kjenner til, knytter rettighetene seg til makeskifteskjøte av 23.11.1909 og erklæring av 8.9.1911 med senere endringer og erklæringer, men vet ikke om dette er uttømmende oversikt over rettsgrunnlagene. Kjente rettighetshavere pr i dag er bnr. 66, bnr. 68, bnr. 280, bnr. 960, men det kan forekomme utledede rettigheter fra disse. Selger har ingen rettigheter til flytebryggen eller bruken av denne. Det har tidligere vært tvistesaker rundt rettighetshavere og bruken, men selger er ikke kjent med pågående saker og oppfatter at dagens bruk er omforent mellom rettighetshaverne. Selger tar ikke ansvar for eventuelle krav fra rettighetshavere/påståtte rettighetshavere, og kjøper har risikoen for eventuelle fremtidige saker/krav, herunder for, men ikke begrenset til, eventuelle krav/saker knyttet til eventuell opparbeidelse av kyststi.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Skissen utarbeidet av arkitekt Juan Carlos er kun utarbeidet som del av en mulighetsstudie. Det er verken gjennomført forhåndskonferanse med kommunen eller innsendt søknad om rammetillatelse. Dersom kjøper ønsker å gjennomføre ombygging og/eller etablere takterrasse, må kjøper selv, for egen regning og risiko, forestå nødvendige undersøkelser samt gjennomføre eventuell søknadsprosess overfor relevante myndigheter. Selger og megler påtar seg intet ansvar knyttet til muligheten for godkjenning, gjennomføring eller kostnader ved slike tiltak.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 275 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier. kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, drone og fasade. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 385 400,- 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 16. juni 2026

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Mellbyedalen 14

Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	276 elever, 14 klasser	16 min gange, 1.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min bil, 4.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	11 min bil, 5.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min bil, 5.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min bil, 5.7 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	7 min bil, 4.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min bil, 4 km

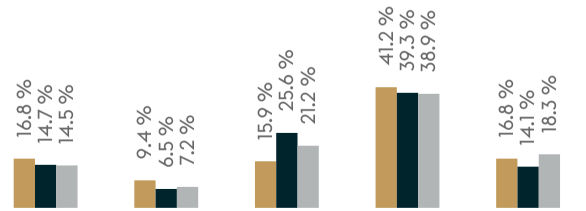
Offentlig transport

Folkemuseet	Linje 30	5 min gange, 0.5 km
Nobels gate	Linje 13	6 min bil, 2.8 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	7 min bil, 3 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	9 min bil, 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min bil, 7.1 km

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år...	58 barn	15 min gange, 1.3 km
Bergebo barnehage (0-5 år)	54 barn	16 min gange, 1.4 km
Kongeskogen barnehage (1-5 år)	60 barn	16 min gange, 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Bygdøhus flerbrukshall	12 min 🚶
⚽ Bygdøy tennissenter ballvegg	12 min 🚶
⛷ EVO Sjølyst	5 min 🚗
⛷ SATS Sjølyst	5 min 🚗

«Bygdøy er topp sommer og vinter. Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Mellbyedalen 14, 0287 OSLO
OSLO kommune
gnr. 2, bnr. 1103

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1942 **Eiendomsverdi ref nr:** MN1515

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede oppført 1969 og er over 2 plan samt kjeller / krypkjeller beliggende i rolig boligstrøk på Bygdøy.
I tillegg garasje.

Bygningene er eldre og trenger oppgradering / renovering / utskifting av konstruksjoner, innredninger, overflater og teknisk anlegg.
Alle baderom og vaskerom er fra byggeåret og trenger full oppgradering.

Enebolig i kjede - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak med oppbygget fall til innvendige nedløp, tak tekket med takmembran.
Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.

Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot i stige er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Stålbeslag.

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon fra byggeåret.
Isolert. Utvendig malt liggende bordkledning.
Kjellervegg i betong forblendet med tegelsten.
Yttervegger malt 2024.

Flatt tak med innvendige nedløp.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Boligen har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990. .
Enkelte nyere isolerglass (ingen stempel i rammen) montert i originale vindusrammer.
2 stk. isolerglass fra 2026 montert i originale vindusrammer i u. etasje etter befaringsdagen iht. eier.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

2 stk. elektriske utvendige markiser til spisestue - stuevindu.

Hovedinngangsdør i eik.
Enkle kjellerdører til boder.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.
Original terrasseskyvedør i malt tre med nyere 2 lags isolerglass (ingen stempel i rammen).

Balkong i tre med utgang fra hovedsoverom i u. etasje. Gulv belagt med tredekke. Malt trerekkverk.

Utvendig tretrapp. Trykkimpregnert trevirke. Malt trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Parkett og laminatgulv. 1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie og panel.

Himlinger består av:
Panel.
Synlige limtredragere.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke/lettbetongelementer nede.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Utvendig mursteinspipe.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Plassmurt ildsted med åpen peis i stue og parafinovn.
Dagtank for parafinovn plassert i trapperom.

Veggene har plater og panel på vegger. Malt betong i tørkerom og bod, u. etasje.
Foretatt hulltaking i påforet vegg i trimrom, uten å påvise unormale forhold.

Krypekjeller med adkomst via luke i en bod. 2 stk. friskluftsventiler på gavlvegg.

Tretrapp mellom 1. etasje og u. etasje.

Finerdører. Massiv dør med glassfelt mellom vf / hall og hall / stue.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Snekkertilpasset garderobe i hall.
Faste garderobeskap i soverom.
Omkledningsrom med faste skap.

Beskrivelse av eiendommen

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad med adkomst fra omkledningsrom.

Bad inneholder fastmontert badekar. 2 stk. søyleservanter og toalett. Speilfelt og lys over servanter.
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Panel i himling.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventil.
Stråleovn.
Ståpejernsluk.

Det er ingen tilfredsstillende membranløsninger i rommet.

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Ettersom våtrommet er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997 gis det automatisk TG3.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av
baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Bad / wc 2
Bad med adkomst fra gang.

Bad inneholder dusjhjørne med dører. Servant og toalett. Speil og lys over servanter.
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Panel i himling.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventil.
Ståpejernsluk.

Det er ingen tilfredsstillende membranløsninger i rommet.

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Ettersom våtrommet er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997 gis det automatisk TG3.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Vaskerom - tørkerom
Vaskerom - tørkerom fra byggeår.
Vegger med panel og malt betong.
Gulv med etablert fallforhold ved vaskemaskin. Malt på betong.
Stålsluk.
Røropplegg for vaskemaskin.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Tilpasset kjøleskap.
Flisfelt over benk.
Spiseplass.

Hvitevarer ikke testet.
Ventilator med avtrekk til separat ventilasjonskanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv. Panel på vegger og tak.
Servant. Speil over servant. Gulvmontert toalett.
Veggventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe.
Hovedstoppekran i u. etasje.

Øvrige vannledninger i boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Synlige avløpsrør i plast på kjøkken. Originale soilrør i støpejern.

Øvrige vannledninger i boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Boligens ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
El. varmematter / folie i soverom, gang og trimrom i u. etasje.
Termostat for rom.
Vedfyring med peis i stuen.
———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

V. bereder 188 l. Plassert i krypkjeller. Bereder er plassert i isolert skap.

Sikringsskap med automatsikringer.
Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn. Byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong.

Tomten ligger tilnærmet i plan i front og med lite avrenning fra bolig.
Til orientering:
Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs mur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Nedgravd parafintank på forsiden av eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

• Det foreligger ikke tegninger

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

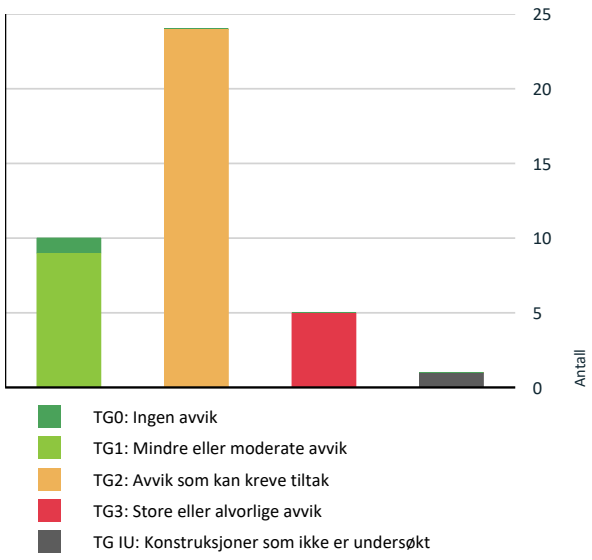
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

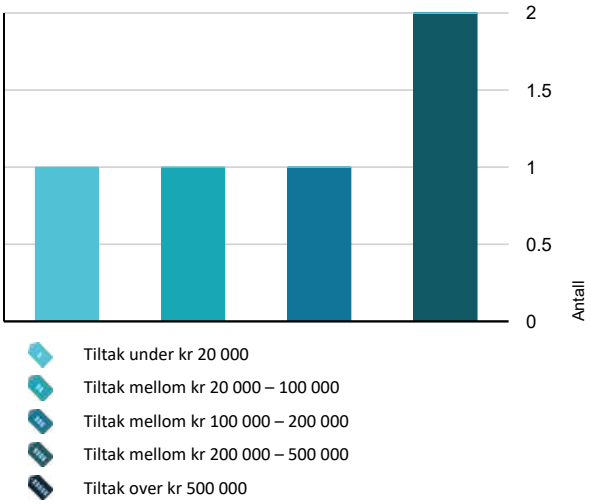
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Parafintank	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom - tørkerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Boddører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Vaskerom - tørkerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
1969

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Ny. varmtvannsbereder
2024	Modernisering	Utv. kledning malt
2023	Modernisering	Nye automatsikringer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flatt tak med oppbygget fall til innvendige nedløp, tak tekket med Sika PVC-Duk.
Duk fra 2013.
Det er ikke observert svekkelser.

Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot i stige er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Stålbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon fra byggeåret.
Isolert. Utvendig malt liggende bordkledning.
Kjellervegg i betong forblendet med tegelsten.
Yttervegger malt 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
Lufting: Panel og vegg konstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt tak med innvendige nedløp.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder. Konstruksjon utilgjengelig for innvendig besiktigelse/flatt tak uten loft

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlige undersøkelser av takkonstruksjonen, da utilgjengelighet for innvendig besiktigelse medfører usikkerhet om tilstanden.
Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for fukt- og lekkasjeskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990. .
Enkelte nyere isolerglass (ingen stempel i rammen) montert i originale vindusrammer.
2 stk. isolerglass fra 2026 montert i originale vindusrammer i u. etasje etter befaringsdagen iht. eier.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

2 stk. elektriske utvendige markiser til spisestue - stuevindu.

Årstall: 1970 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har noen trege håndtak.
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og
eventuelt utskifting ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Hovedinngangsdør i eik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet tar mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må justeres.

TG 2 Boddører

Beskrivelse
Enkle kjellerdører til boder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er gammel og tifredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.


Sprekker i treverket til balkongdør


Sprekker i treverket til balkongdør

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse
Original terrasseskyvedør i malt tre med nyere 2 lags isolerglass (ingen stempel i rammen).

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er gammel og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generel vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i tre med utgang fra hovedsoverom i u. etasje. Gulv belagt med tredekke. Malt trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at dekke på balkong har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Tilstandsrapport



Det er påvist at dekke på balkong har en del sprekker.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp. Trykkimpregnert trevirke. Malt trerekkverk.



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Parkett og laminatgulv. 1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie og panel.

Himlinger består av:
Panel.
Synlige limtredragere.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk på gulv ved normal gange i stue, hall og omkledningsrom.
Synlig skade på parkett ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende eller forverres over tid, for å unngå økt slitasje og redusert komfort.
Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å lukke avviket må gulv byttes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke/lettbetongelementer nede.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Pipe

Beskrivelse

Utvendig mursteinspipe.

Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

TG 3 Ildsted

Beskrivelse

Plassmurt ildsted med åpen peis i stue og parafinovn.
Dagtank for parafinovn plassert i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er forbudt å fyre med parafin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket for parafinovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Murt peis og parafinovn i stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater og panel på vegger. Malt betong i tørkerom og bod, u. etasje.
Foretatt hulltaking i påforet vegg i trimrom, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Isolasjon kun på innsiden av grunnmuren gir økt risiko for kondens og fuktoppsamling i overgang mellom varm inneluft og kald yttervegg. I kombinasjon med eventuell svekket drenering over tid, kan dette gi risiko for skjulte fuktskader bak utforingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller med adkomst via luke i en bod. 2 stk. friskluftsventiler på gavlvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avskalling / skade på lettbetong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av skader



Avskalling på pore elemener i himling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom 1. etasje og u. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerdører. Massiv dør med glassfelt mellom vf / hall og hall / stue.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Snekkertilpasset garderobe i hall.
Faste garderobeskap i soverom.
Omkledningsrom med faste skap.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra omkledningsrom.

Bad inneholder fastmontert badekar. 2 stk. søyleservanter og toalett.
Speilfelt og lys over servanter.
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Panel i himling.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventil.
Stråleovn.
Ståpejernsluk.

Det er ingen tilfredsstillende membranløsninger i rommet.

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Ettersom våtrommet er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997 gis det automatisk TG3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom

Tilstandsrapport



Sluk. Sprukne / ris gulvfliser

U. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av
baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra gang.

Bad inneholder dusjhjørne med dører. Servant og toalett. Speil og lys over servanter.
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Panel i himling.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventil.
Ståpejernsluk.

Det er ingen tilfredsstillende membranløsninger i rommet.

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Ettersom våtrommet er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997 gis det automatisk TG3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom - tørkerom fra byggeår.

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel og malt betong.

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med etablert fallforhold ved vaskemaskin. Malt på betong.

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Eldre støpejernsluk, det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilslutningen mellom betong og sluk må utbedres ved utskifting av sluk for å sikre tett overgang.
Dersom tilslutning ikke utbedres, er det risiko for fuktskader ved endret bruk eller økt vannbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Røropplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > VASKEROM - TØRKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt kjøkken med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Tilpasset kjøleskap.
Flisfelt over benk.
Spiseplass.

Hvitevarer ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredning fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.



Kjøkken



Vannlås under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til separat ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer i dag, men mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert.
Årsak:
Naturlig aldring av ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Utskifting bør påregnes

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv. Panel på vegger og tak.
Servant. Speil over servant. Gulvmontert toalett.
Veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe.
Hovedstoppekran i u. etasje.

Øvrige vannledninger i boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast på kjøkken. Originale soilrør i støpejern.

Øvrige vannledninger i boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
El. varmematter / folie i soverom, gang og trimrom i u. etasje. Termostat for rom.
Vedfyring med peis i stuen.
———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann.
Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder 188 l. Plassert i krypkjeller. Bereder er plassert i isolert skap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nye automatsikringer 2023. Ny. varmtvannsbereder 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person



Sikringskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn. Byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert saltutslag på innvendig grunnmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Saltutslag registrert i krypkjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert horisontal og vertikal ris i mur i vaskerom-tørkerom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn



Vertikal og horisontal ris i mur på vaskerom- tørkerom



Vertikal og horisontal ris i mur på vaskerom- tørkerom

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet i plan i front og med lite avrenning fra bolig.

Til orientering:
Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs mur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet
levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet

TG 3 Parafintank

Beskrivelse

Nedgravd parafintank på forsiden av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke gjort tiltak vedr. sanering av parafintank iht. eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Røropplegg og tank må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Trolig synlig utvendig tapperør til parafintank.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk er målt til 93 cm.
Det mangler rekkverk nederst på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres håndløpere på vegg ved utvendig trapp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført i trekonstruksjon og støpt gulv på grunn.
Gulv belagt med tredekke.
Malte trevinduer med enkle glass og malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2025 (mot gårdsplass).
Elektrisk leddport.
Malt ytterdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	86			86	
U. etasje	83			83	14
Kjeller		13		13	
SUM	**169**	**13**			**14**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, hall, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
U. etasje	Gang, bad / wc, bad / wc 2, vaskerom - tørkerom, bod, trimrom, omkledningsrom, 3 soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendige oppussing er foretatt 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1103		0	870.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mellbyedalen 14

Hjemmelshaver
Grove-Knutsen Inger-Lise, Grove-Knutsen Tom

Kommentar
Egne vedtekter / bruksrett for eiendommene Mellbyedalen 14 og Mellbyedalen 18.
For øvrige opplysninger kontakt megler evnt. eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og stille boligstrøk med villabebyggelse på Bygdøy.
Gode offentlige kommunikasjoner i området med buss samt båt til sentrum fra Bygdenes.
Kort vei til sentrum, skoler og barnehage. Barnevennlig område.
Tilhører Bygdøy skolekrets.
Mellbydalen er blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Etablert og meget hyggelig hage opparbeidet med plen, barkebed, busker og trær. Singel til garasje og belegningsstein til inngangsparti.
Tomten er flat i forkant og svakt skrånende i bakkant. Strandlinje.
En fortøyningsbøye følger eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Oslo kommune har planer om å anlegge tursti langs standsonen. Eiendommen blir berørt av dette. For mer info kontakt eier, evnt. Oslo kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ly Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MN1515

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christer Karlot Eriksen	9578-5995-4-431440	2026-06-10 13:15:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mellbyedalen 14, 0287 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sandvær Eiendom AS v/ Christer Karlot Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sandvær Eiendom AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4185052
Forsikret i: LY Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lunex - satt inn garasjeport i - carport Raidon AS har laget ny trapp i skråning mot sør. Trappen er ikke omsøkt.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Juni2026

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?

Nei

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: Det er regulert inn kyststi mot sjøen

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nedgrav parafin tank ved parkeringsplass

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utredet

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0294/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christer Karlot Eriksen	**2026-06-10**

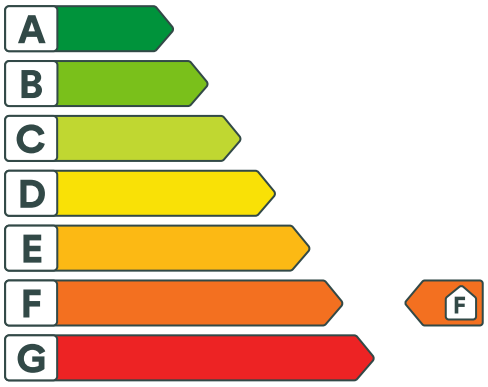
Identifikasjon

Christer Karlot Eriksen

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



Adresse **Mellbyedalen 14, 0287 OSLO**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311127**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81281440**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1103**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **330,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **330,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 910 kWh**



Mellbyedalen 14, 0287 OSLO

Detaljering

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

Mellbyedalen 14, 0287 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Avtale

Denne avtalen (heretter kalt «Avtalen») er inngått den sett inn mellom:

Eier av gnr. 2, bnr. 842 i Oslo kommune (heretter 2/842), Christer Eriksen

og

Eier av gnr. 2, bnr. 1103 i Oslo kommune (heretter 2/1103), Sandvær Eiendom AS iht. generalfullmakt fra Inger-Lise Grove-Knutsen og Tom Grove-Knutsen

Bruksretteter mv. vedrørende Mellbyedalen 18 (gnr 2 bnr 842) og Mellbyedalen 14 (gnr 2 bnr 1103) i Oslo

1. Atkomstvei (gangvei)

2/842 skal ha rett til vederlagsfri gangvei fra garasje på 2/1103 som vist på vedlagte kart, med rød markering. Gangveien er ca 2 – 3 meter bred, avgrenset av eksisterende hekk på østsiden av veien. 2/842 besørger og bekoster vedlikehold av gangveien, og nordvendt skråning skravert med rødt på vedlagte kart.

2. Garasje på gnr 2 bnr 1103

2/842 skal ha bruksrett til hele den frittstående garasjen som er oppført på 2/1103, markert med G18 på vedlagte kartutsnitt. 2/842 har ansvar for både ytre og indre vedlikehold av garasjen. Bruksretten gjelder også bruk av arealet rundt garasjen, som markert med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Hverken 2/842 eller 2/1103 kan parkere bil på arelaet utenfor østlig garasjeport og vestover, markert med turkis skravur. Arealet med turkis skravur skal fungere som snuhammer / manøvreringsfelt for eiendommene.

3. Atkomstvei (gang- og kjørevei)

2/842 skal ha rett til kjørbar atkomstvei over 2/1103 fra Mellbyedalen og fram til den frittstående garasjen på 2/1103, inkludert rett til snuplass, som vist med turkis skravur på vedlagte kart. Vedlikeholdet av kjøreatkomsten deles likt mellom 2/842 og 2/1103.

4. Hage og gressplen mot sjø

2/842 har bruksrett til 2/1103 langs husveggen til 2/842 frem til boddør, som markert med rød linje på kartutsnitt vedlagte denne erklæringer. Denne erklæringen går mellom partene ved motstrid foran tinglyst erklæring (dagboknr 2010/528702) i gnr. 2, bnr. 1090 i Oslo kommune.

2/1103 skal benytte egen trapp på sørsiden ved atkomst til hagen, markert med gul linje i vedlagte kartutsnitt.

2/1103 skal ha rett til bruk av hage på 2/842 markert med grønn linje og skravur på vedlagte kartutsnitt. Bruksretten er naturlig avgrenset med hekk og stenheller.

5. Endring av atkomst til bod på gnr 2 bnr 1103

Dersom 2/1103 skal bygge ut underetasjen, plikter gnr 2/842 å gi fra seg atkomst til boddør over 2/1103, markert med rød linje på vedlagte kartutsnitt, og som omtalt under punkt 4. Inngang til boden skal i stedet legges gjennom vaskerommet og bekostes av gnr 2/1103.

6. Utbygging av gnr 2 bnr 842

2/1103 aksepterer at det blir foretatt generell utbygging og rehabilitering av 2/842, herunder at det etableres takterrasse på bebyggelsen.

7. Utbygging av gnr 2 bnr 1103

2/842 må akseptere at det blir foretatt generell utbygging og rehabilitering av 2/1103, herunder at det blir etablert takterrasse på bebyggelsen.

8. Hekk mellom eiendommene

Hekk mellom 2/1103 og 2/842 skal ikke være høyere enn 2,5 meter. Kostnader til trimming av hekk dekkes likt mellom partene.

9. Tidligere avtale/erklæring

Denne avtale erstatter de rettigheter som følger av erklæring datert 26. desember 1984, tinglyst 20. mai 1985 med dagboksnummer 028285.

Sted: OSLO

Dato: 10.6.2026

For gnr 2 bnr 1103:

FOR SANDVIKA EIENDOM AS IHT. FULLMAKT.

[Navn, tittel]

JØRN Hejerstjo
Styreformann

Sted: OSLO

Dato: 10.6.2026

For gnr 2 bnr 842:

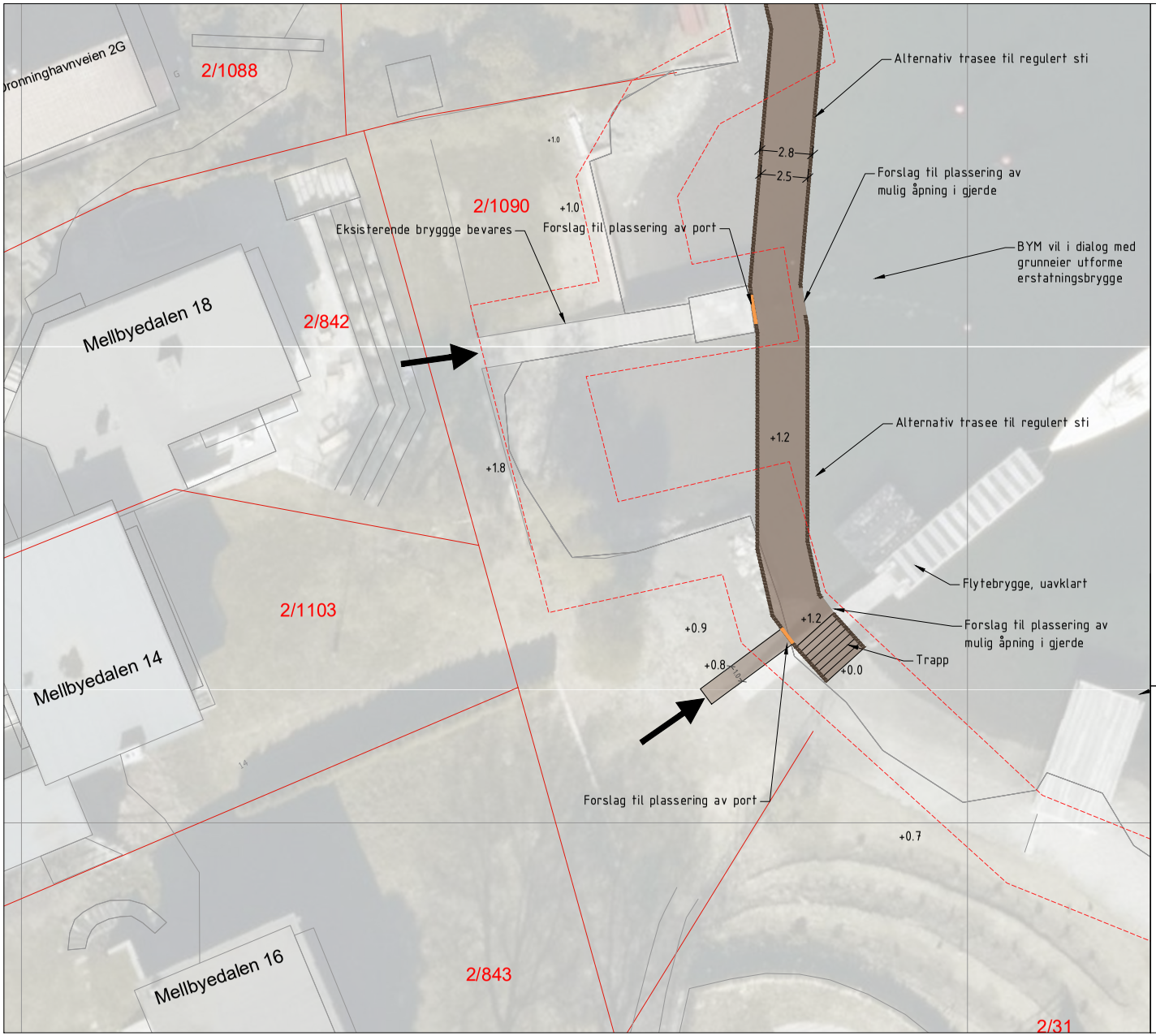
[Navn, tittel]

CHRISTEN G. EILERSEN

Vedlegg: Kart

Kartutsnitt:


41.43 m
G18
2 / 1090
Mønb
Mønbyveien



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- 2/1091 GNR/BRN
- Regulert tursti
- +1.2 Ny punkthøyde
- Kyststi, tredekke
- Landgang
- Rekkverk/ gjerde
- Port
- Tilkomst fra eiendom til kyststi
- Grus

MERKNADER

- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Flytebrygge som vist i ortofoto er under behandlig hos PBE. BYM har i sitt forprosjekt kun vist et forslag som viser fremtidig utgang med port til flytebrygge. Utgang til brygge forutsetter en godkjent flytebrygge hos PBE før oppstart av bygging av kyststien.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGHERRE	: Bymiljøetaten i Oslo	○ BYGGETEKNIKK	: Rambøll, Fredrikstad
● LANDSKAPSARKITEKT	: Rambøll, Arendal/ Lillehammer	○ GEOTEKNIKK	: Rambøll, Oslo
○ HOVEDENTREPRENØR	:	○ RIM	: Rambøll, Oslo

OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo

FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny

Eiendom 2/1090 Alternativ 1
Tegning til særmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	XXXX
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350063552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:100
Målestokk A3:	1:200

TEGNINGSNUMMER: L10–06

FORELØPIG 22.05.26

REVISJON: X



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- GNR/BNR
- Regulert tursti
- +1.2 Ny punkthøyde
- Kyststi, tredekke
- Landgang
- Rekkverk/ gjerde
- Tilkomst fra privat eiendom til kyststi
- Grus
- Asfalt
- Kantstein
- Vegetasjon

MERKNADER

- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Plassering av "fjordhager uten høstning", skal koordineres i neste fase
- Flytebrygge som vist i ortofoto er under behandlig hos PBE. BYM har i sitt forprosjekt kun vist et forslag som viser fremtidig utgang med port til flytebrygge. Utgang til brygge forutsetter en godkjent flytebrygge hos PBE før oppstart av bygging av kyststien.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGHERRE	: Bymiljøetaten i Oslo	○ BYGGETEKNIKK	: Rambøll, Fredrikstad
● LANDSKAPSARKITEKT	: Rambøll, Arendal/ Lillehammer	○ GEOTEKNIKK	: Rambøll, Oslo
○ HOVEDENTREPRENØR	:	○ RIM	: Rambøll, Oslo

OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo

FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny
Oversiktstegning – alternativ 2
Tegning til særmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	HNOH
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350083552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:500
Målestokk A3:	1:1000

TEGNINGSNUMMER: L10–02

FORELØPIG 22.05.26

REVISJON: X



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- GNR/BNR
- Regulert tursti
- +1.2 Ny punkthøyde
- Kyststi, tredekke
- Landgang
- Rekkverk/ gjerde
- Tilkomst fra privat eiendom til kyststi
- Grus
- Vegetasjon

MERKNADER

- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Plassering av "fjordhager uten høstning", skal koordineres i neste fase
- Flytebrygge som vist i ortofoto er under behandlig hos PBE. BYM har i sitt forprosjekt kun vist et forslag som viser fremtidig utgang med port til flytebrygge. Utgang til brygge forutsetter en godkjent flytebrygge hos PBE før oppstart av bygging av kyststien.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGHERRE	: Bymiljøetaten i Oslo	○ BYGGETEKNIKK :	Rambøll, Fredrikstad
● LANDSKAPSARKITEKT :	Rambøll, Arendal/ Lillehammer	○ GEOTEKNIKK :	Rambøll, Oslo
○ HOVEDENTREPRENØR :		○ RIM :	Rambøll, Oslo

OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo

FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny

Oversiktstegning – alternativ 1
Tegning til sørmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	HNHD
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350063552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:500
Målestokk A3:	1:1000

TEGNINGSNUMMER: L10–01

FORELØPIG 22.05.26

REVISJON: X

Bymiljøetaten

Oslo

Mottakere ifølge liste

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.06.2026
	25/63725 - 5	Tanja Charlotte Båst Mork	

Ny kyststi - Dronninghavnveien - Huk Aveny - Invitasjon til særmøte gnr./bnr. 2/1090

Bymiljøetaten inviterer til særmøte **tirsdag 16.juni kl. 12.00-13.30 i lokalene til K.N.S.**

Bymiljøetaten ønsker å informere om arbeidet som har pågått med kartlegginger og undersøkelser høsten 2025. Rambøll har på vegne av Bymiljøetaten laget utkast til tegninger for plassering og utforming av ny kyststi.

Bymiljøetaten ønsker å se på tegningene sammen med grunneiere for å få innspill før tegningene prosjekteres ferdig til en forprosjektrapport.

Vedlagt følger første utkast av tegninger for kyststien som vi vil presentere nærmere i møtet.

Gi oss gjerne beskjed om du vil delta på møtet:

https://forms.office.com/e/aRF1D28uun?origin=lprLink

Vel møtt!

Vennlig hilsen

Tanja Charlotte Båst Mork
Prosjektleder for forprosjekt ny kyststi Dronninghavnveien- Huk Aveny

Vedlegg
L10-06

Oslo kommune
Bymiljøetaten
Park- og friluftsprosjekter

Besøksadresse:
Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Postadresse:
Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

Telefon: 23 48 20 30
postmottak@bym.oslo.kommune.no
Org. nr.: 996922766
oslo.kommune.no

KOPI

Vedlegg
L10-07
L20-04
L20-05
L10-01
L10-02

Mottakere
Christer Karlot Eriksen
Daniela Marina Molvik
Daam As
Einar Kjerschow
Inger-Lise Grove-Knutsen
Kari Vatne Nybø
Siri Jemtland
Sverre Molvik
Tom Grove-Knutsen
William Nybø
Øydis Iren Fjørtoft

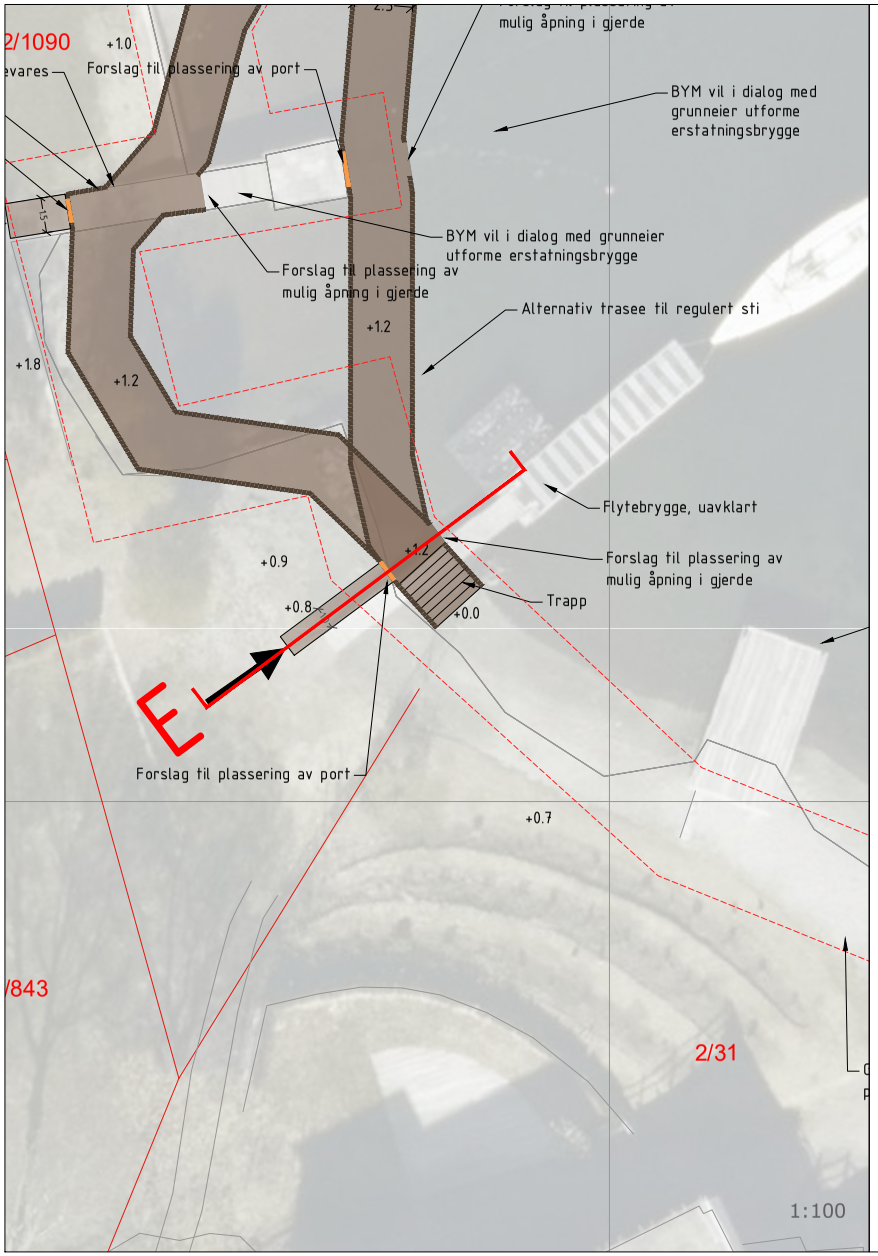
Kopi til
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Ræder Bing Advokatfirma As

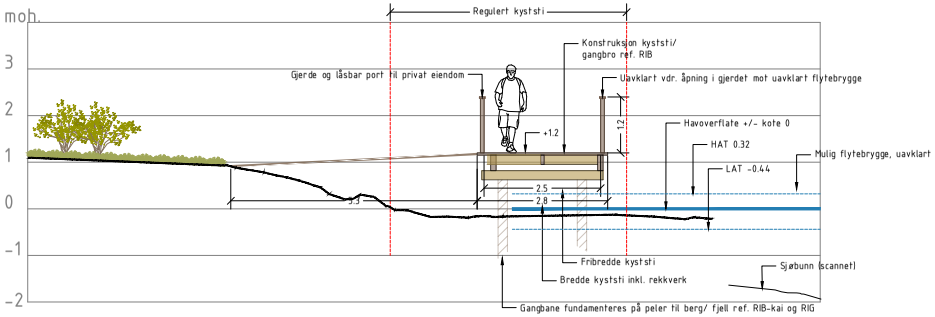
KOPI

Oslo kommune
Bymiljøetaten
Park- og friluftsprosjekter

Besøksadresse:
Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Postadresse:
Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

Telefon: 23 48 20 30
postmottak@bym.oslo.kommune.no
Org. nr.: 996922766
oslo.kommune.no

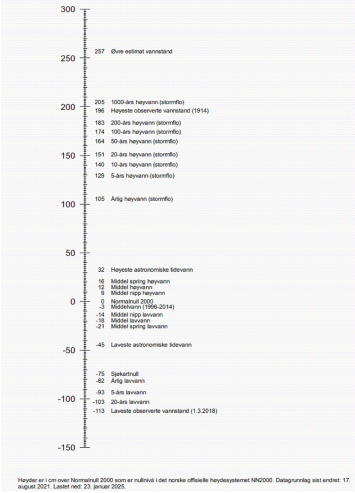




Snitt E

1:50

MERKNADER
- HAT = Høyeste astronomiske tidevann.
- LAT = Laveste astronomiske tidevann.
- Referansenivået er NN2000
- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Flytebrygge som vist i ortofoto er under behandlig hos PBE. BYM har i sitt forprosjekt kun vist et forslag som viser fremtidig utgang med port til flytebrygge. Utgang til brygge forutsetter en godkjent flytebrygge hos PBE før oppstart av bygging av kyststien.



Høyder er i cm over Normalnull 2000 som er nullnivå i det norske offisielle høydesystemet NN2000. Datagrunnlag sist endret: 17. august 2021. Lastet ned: 23. januar 2025.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGHERRE	: Bymiljøetaten i Oslo	○ BYGGETEKNIKK	: Rambøll, Fredrikstad
● LANDSKAPSARKITEKT	: Rambøll, Arendal/ Lillehammer	○ GEOTEKNIKK	: Rambøll, Oslo
○ HOVEDENTREPRENØR	:	○ RIM	: Rambøll, Oslo

OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo

FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny

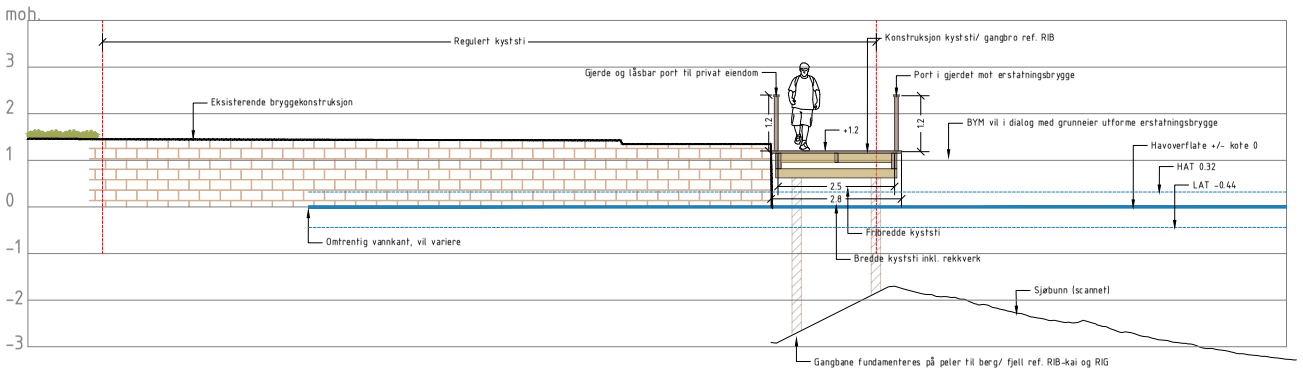
Snitt E – Eiendom 2/1090
Tegning til særmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	HNHO
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350063552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:50 / 1:100
Målestokk A3:	1:100 / 1:200

TEGNINGSNUMMER: L20–05

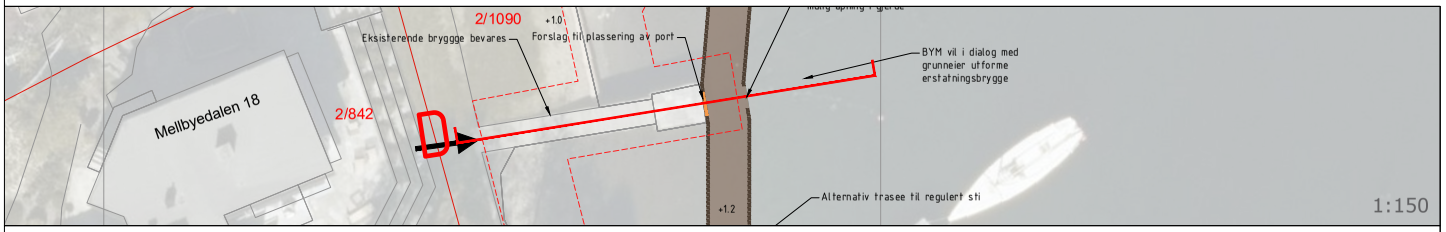
FORELØPIG 22.05.26

REVISJON: X

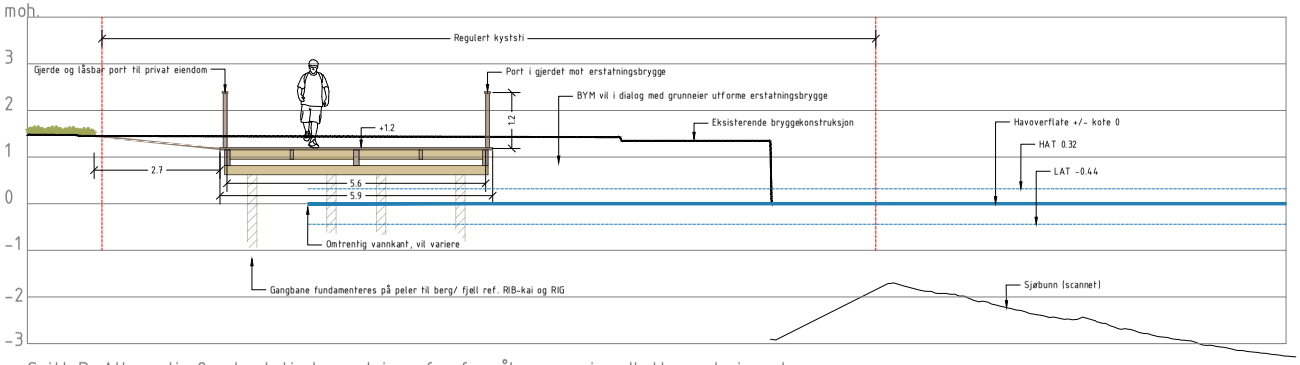


Snitt D, Alternativ 1 - alternativ trasee med gangbro plassert utenfor formålsgrense i vedtatt plan

1:50

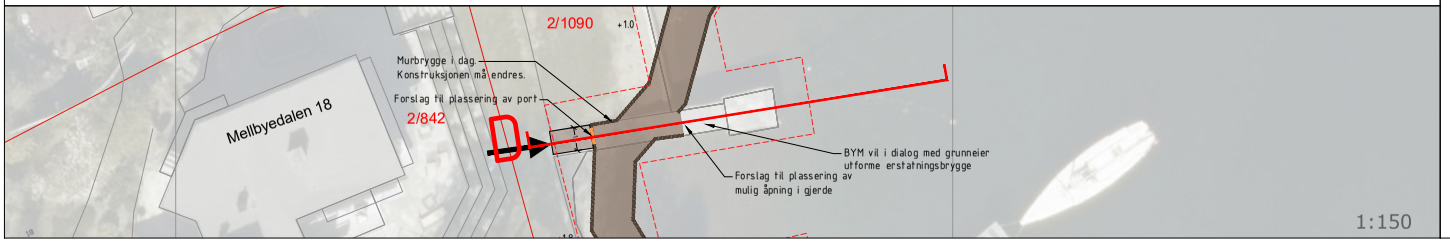


1:150

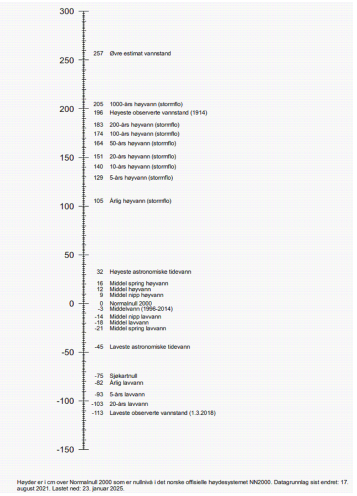


Snitt D, Alternativ 2 - kyststi plassert innenfor formålsgrense i vedtatt reguleringsplan

1:50



1:150



MERKNADER

- HAT = Høyeste astronomiske tidevann.
- LAT = Laveste astronomiske tidevann.
- Referansenivået er NN2000
- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Ny kyststi vil medføre at eksisterende brygge blir liggende på landsiden av kyststien. BYM er derfor forpliktet til å etablere erstatningsbrygge på sjøsiden av ny kyststi. Ny erstatningsbrygge vil utformes i dialog med grunneier, og må byggesøkes til PBE. Erstatningsbrygge vil byggesøkes i egen søknad.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGHERRE	: Bymiljøetaten i Oslo	○ BYGGETEKNIKK	: Rambøll, Fredrikstad
● LANDSKAPSARKITEKT	: Rambøll, Arendal/ Lillehammer	○ GEOTEKNIKK	: Rambøll, Oslo
○ HOVEDENTREPRENØR	:	○ RIM	: Rambøll, Oslo

OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo

FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny

Snitt D – Eiendom 2/1090

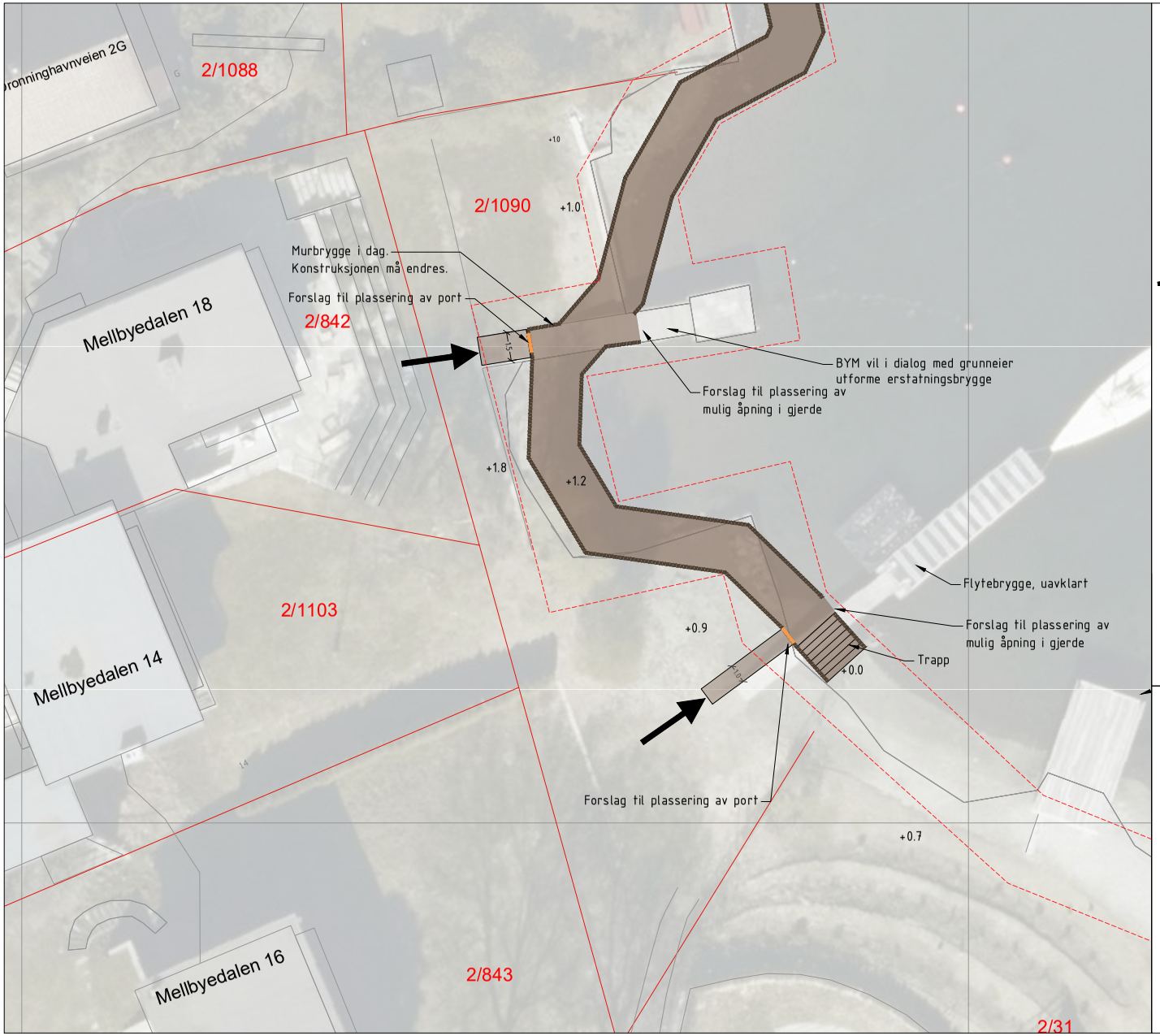
Tegning til særmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	HNHO
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350063552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:50 / 1:100
Målestokk A3:	1:100 / 1:200

TEGNINGSNUMMER: L20–04

FORELØPIG 22.05.26

REVISJON: X



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- 2/1091 GNR/BRN
- Regulert tursti
- +1.2 Ny punkthøyde
- Kyststi, tredekke
- Landgang
- Rekkverk/ gjerde
- Port
- Tilkomst fra eiendom til kyststi
- Grus

MERKNADER

- Det er ikke gjort innmålinger, noen justeringer kan derfor forekomme under detaljprosjekteringen.
- Flytebrygge som vist i ortofoto er under behandlig hos PBE. BYM har i sitt forprosjekt kun vist et forslag som viser fremtidig utgang med port til flytebrygge. Utgang til brygge forutsetter en godkjent flytebrygge hos PBE før oppstart av bygging av kyststien.

RAMBØLL Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

BYGGHERRE : Bymiljøetaten i Oslo
LANDSKAPSARKITEKT : Rambøll, Arendal/ Lillehammer
HOVEDENTREPRENØR :
BYGGETEKNIKK : Rambøll, Fredrikstad
GEOTEKNIKK : Rambøll, Oslo
RIM : Rambøll, Oslo

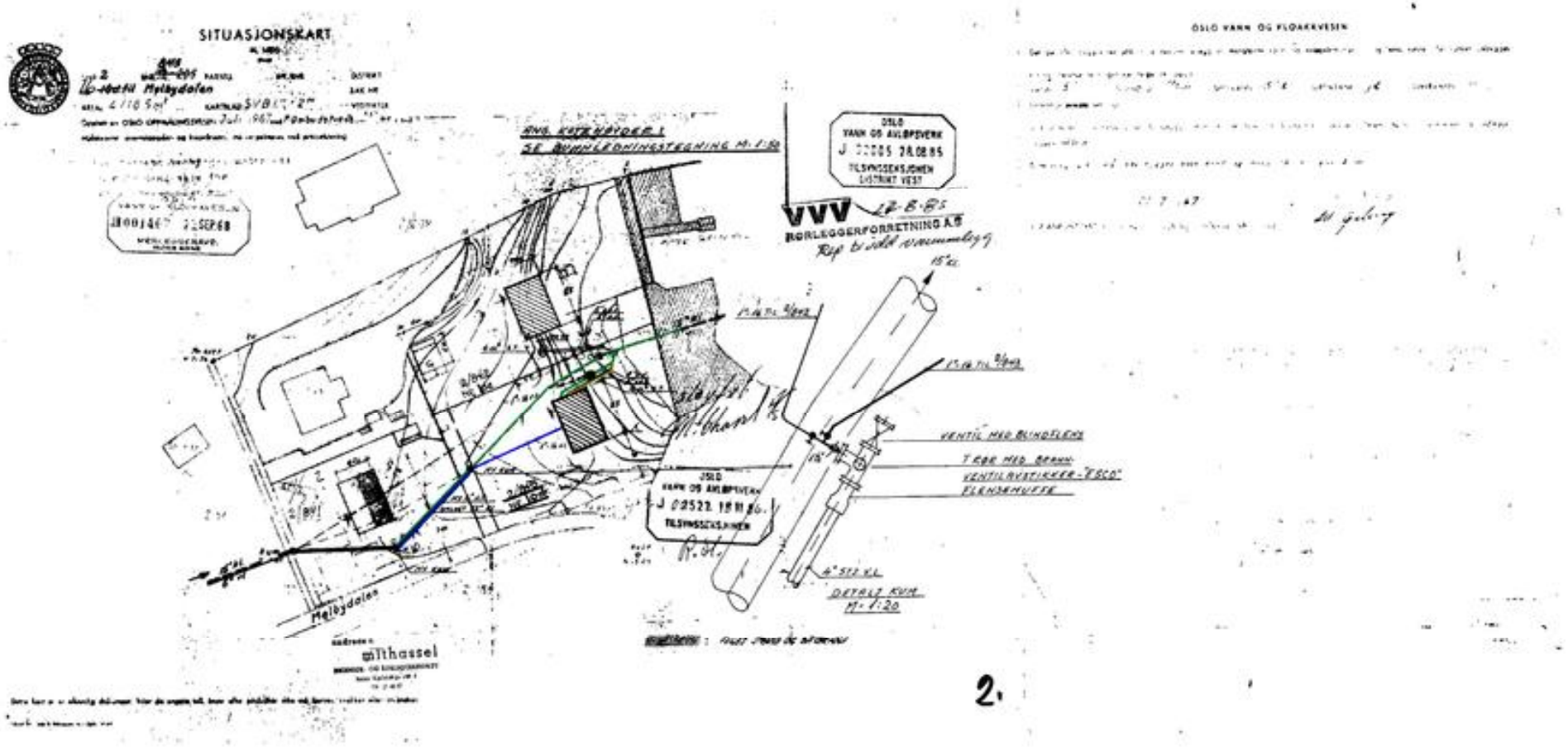
OPPDRAGSGIVER: Bymiljøetaten i Oslo
FASE: Forprosjekt

PROSJEKT:
Kyststi
Dronninghavnveien–Huk Aveny

Eiendom 2/1090 Alternativ 2
Tegning til særmøte med grunneiere

Tegnet av:	KAPF
Kontrollert av:	XXXX
Godkjent av:	XXXX
Tegningsdato:	xx.xx.xxxx
Prosjektnummer:	1350063552
Koordinatsystem:	NTM10
Høydesystem:	NN2000
Målestokk A1:	1:100
Målestokk A3:	1:200

TEGNINGSNUMMER: L10–07
FORELØPIG 22.05.26
REVISJON: X


SITUASJONSKART
Meløydalen
Althassel
OSLO VANN OG AVLØPSVERK
VVV
BORLEGGERFORRETNING A/S
VENTIL MED INNDELEMS
T-RØR MED BRANN
VENTILAVSTENGER - "ESCO"
FLENSEMUFFE
DETALJ RUM
M. 1:20
2.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-2/1103, Mellbyedalen 14, 0287 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.05.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	25.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.9 km
Flomfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	25.05.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.05.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	8.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	30.05.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	25.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

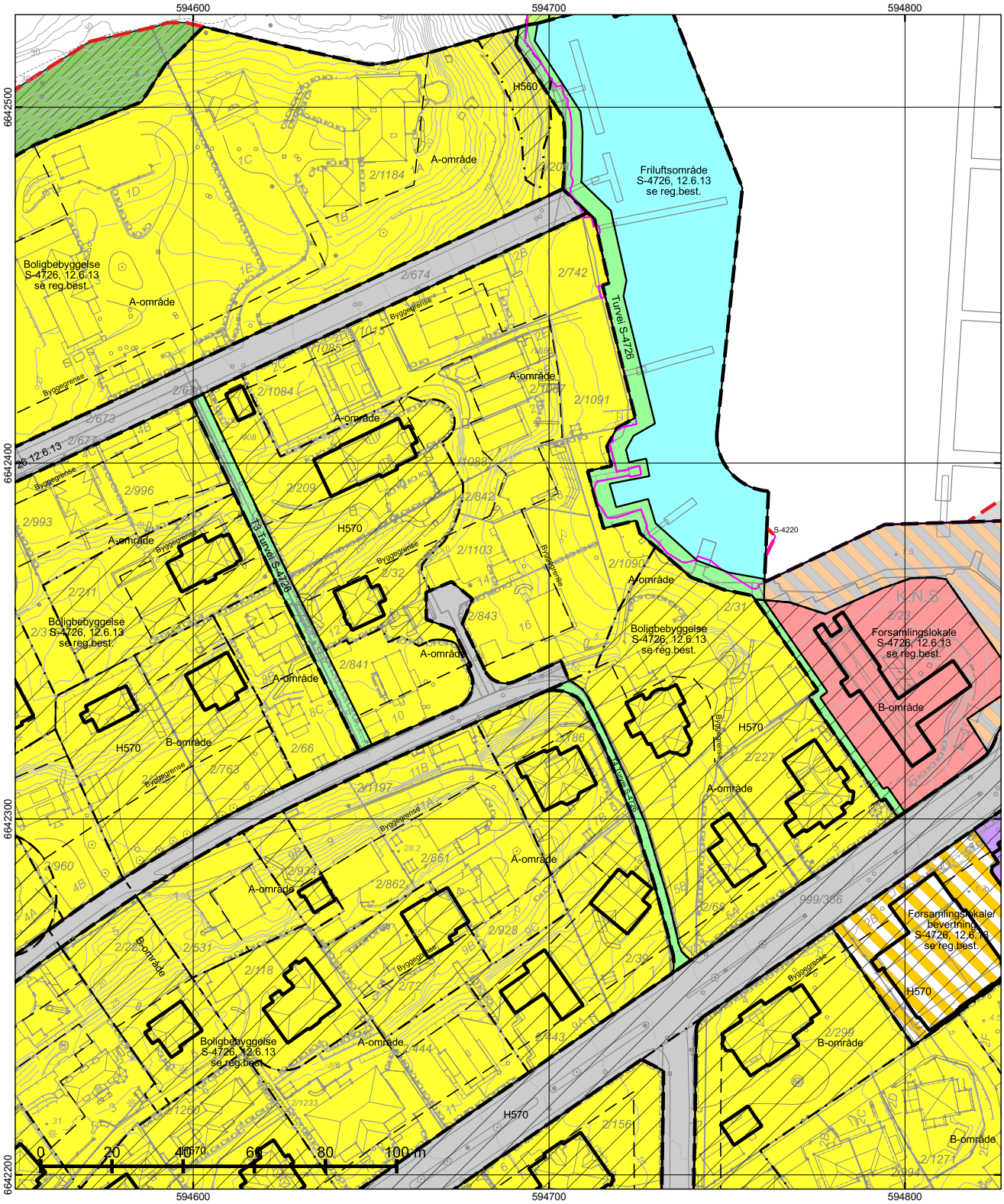
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157881/ 86532849
Adresse: Mellbyedalen 14
Gnr/Bnr: 2/1103

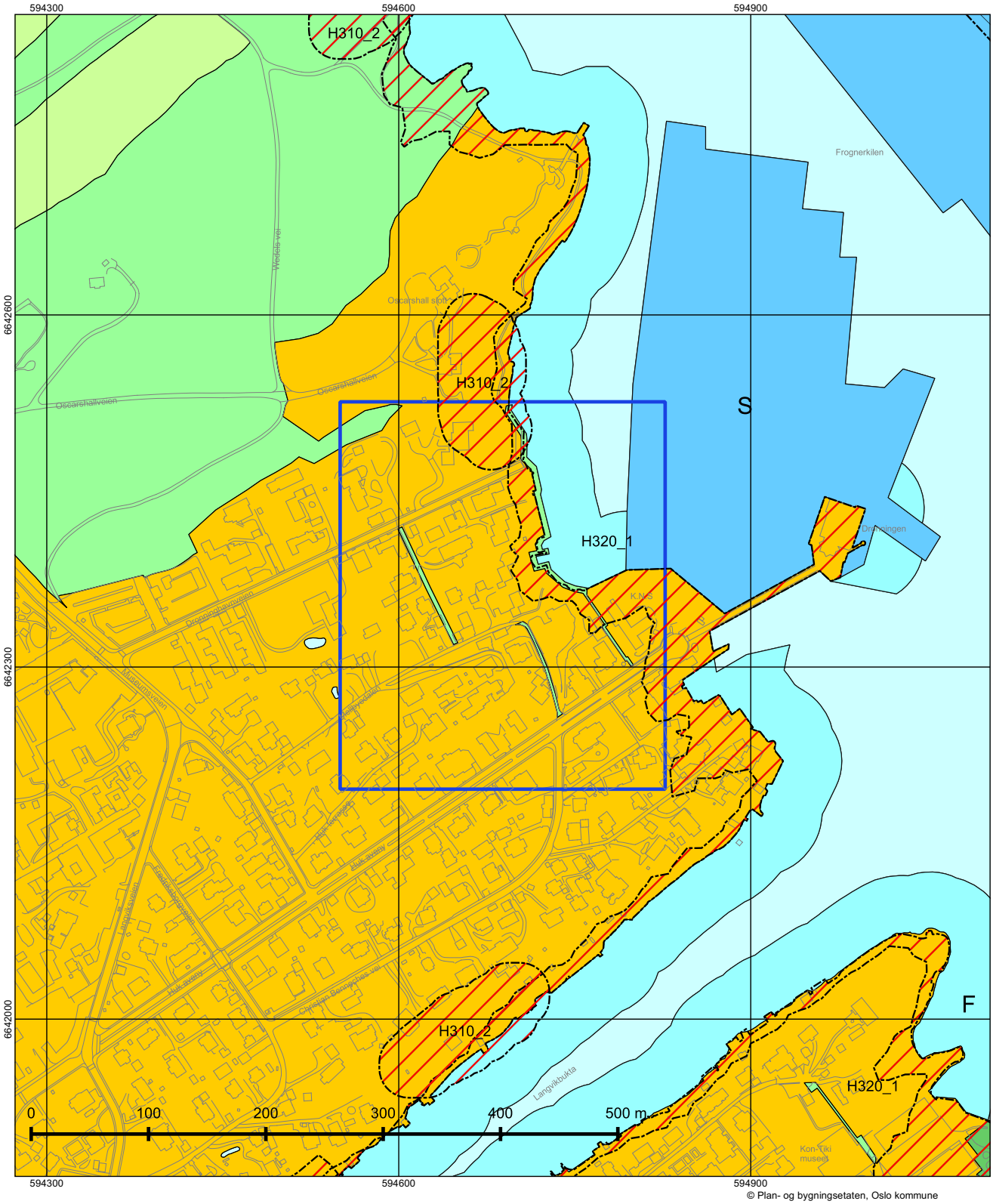
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157881/86532849
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Mellbyedalen 14 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.05.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
MELLBYEDALEN 14

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532849
9206408

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 1103

Vi viser til bestilling av 20260513 for MELLBYEDALEN 14.

GNR. 2 BNR. 1103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1985.

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

871 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

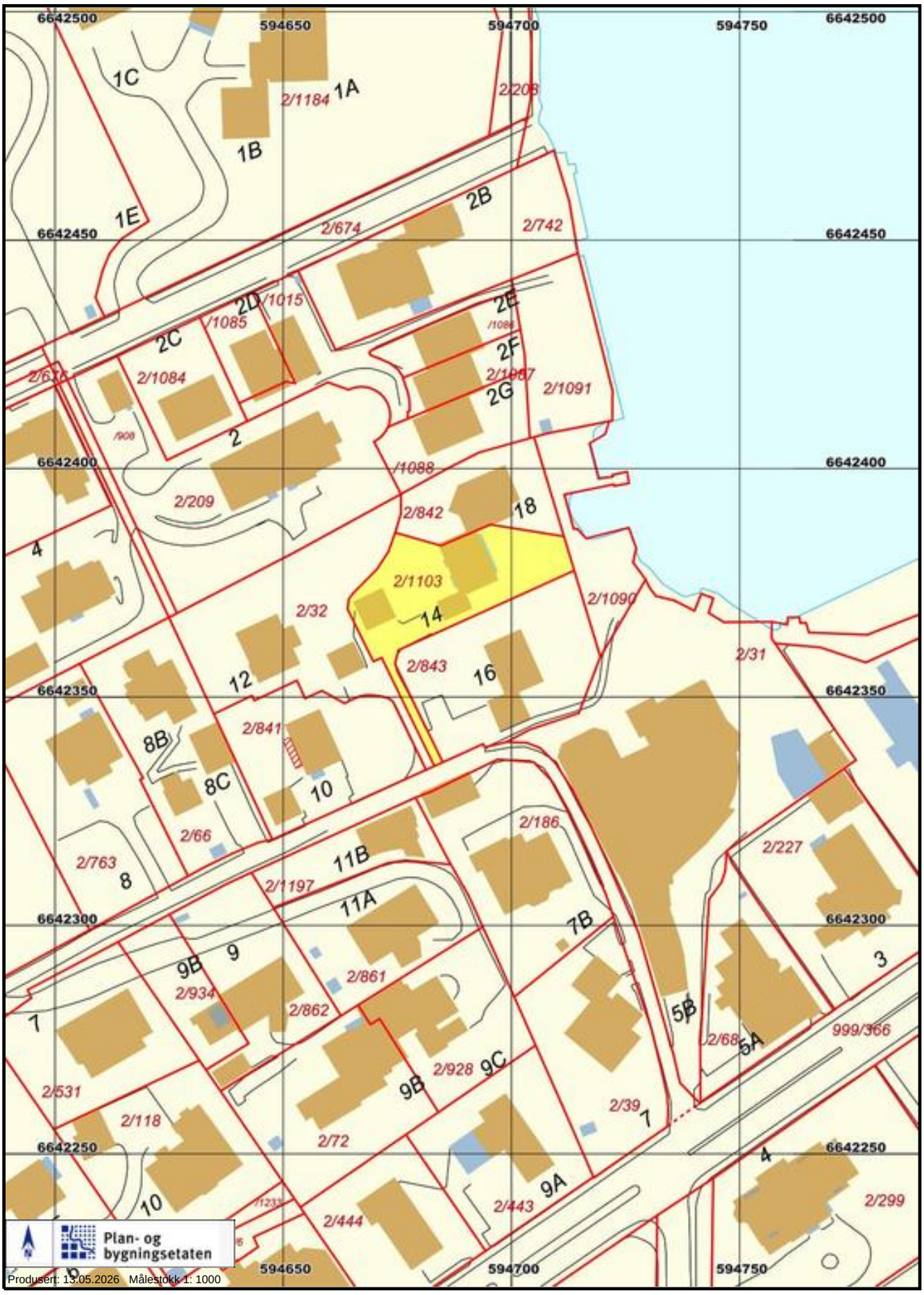
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6642500
594650
594700
594750
6642500
1C
1A
2/1184
1B
2/208
1E
2B
6642450
2/674
2/742
6642450
2D
/1015
/1085
2C
2E
2F
2/1084
2G
2/1091
2
6642400
/1088
6642400
2/209
2/842
18
4
2/1103
2/1090
2/32
14
2/31
2/843
16
12
6642350
6642350
2/841
8B
8C
10
2/186
2/66
2/227
2/763
8
11B
2/1197
11A
6642300
7B
6642300
9B
9
3
2/861
2/934
2/862
5B
7
5A
999/366
2/928
9C
2/531
9B
2/39
7
2/118
2/72
6642250
6642250
4
10
9A
2/299
2/443
2/444
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 1000
594650
594700
594750

Oversiktskart

Adr.: Mellbyedalen 14 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 2 / 1103 **Skolekrets (2020/2021):** Bygdøy



Dato: 13.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-4726

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny.

Vedtaksdato: 12.06.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200809350
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200809350

Dokumentet består av 8 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VILLAOMRÅDET "HUK AVENY"

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BO1-200809350, datert 26.11.2010 og revidert 04.03.2011 og 07.11.2011.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Institusjon (omsorgsbolig)
- Forsamlingslokale
- Bevertning
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bolig/forretning/bevertning
- Boligbebyggelse/barnehage/forsamlingslokale/bevertning
- Forsamlingslokale/kontor/bevertning
- Forsamlingslokale/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg – Kai/bevertning
- Samferdselsanlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag – Parkeringsplasser/småbåthavn

Grønnstruktur
- Turvei
- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Friluftsområde

Hensynssoner - soner med angitte særlige hensyn
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

§ 3 Formålet med reguleringen

Formålet med planen er å bevare områdets karakter – verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer, bebyggelses- og grønnstruktur, landskapsformasjoner og biologisk mangfold, og samtidig muliggjøre en moderat utvikling av området på disse kvalitetenes premisser.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø

Alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven på eiendommer med bygg som skal bevares, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det fattes vedtak i saken.

Bygg som skal bevares er avmerket på plankartet og tillates ikke revet.

Bevaringsverdig bebyggelses opprinnelige eller historisk viktige elementer knyttet til eksteriør, materialbruk og detaljutforming skal bevares og/eller tilbakeføres til opprinnelig utseende og utførelse.

Mindre tilbygg og arker tillates forutsatt at bebyggelsens bevaringsverdier ivaretas, og at tilbygget og arkene underordnes eksisterende bebyggelses volum og skala. Sammen med bevaringsverdig bebyggelse skal helhetlige hageanlegg med vegetasjon, gjerder, porter, murer og trappeanlegg på eiendommen bevares.

Nødvendige tiltak for brannsikring av bebyggelse på gnr/bnr 2/217 tillates.

Opprinnelig interiør med større, fast inventar og veggmalerier i Roklubbens festsal, gnr/bnr 2/183, skal bevares.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning mot naboeiendommene samt opparbeidelse av utearealene som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr. § 6.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

For mindre tiltak kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Ny bebyggelse og parkeringsplasser skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.

6.3
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Ved ferdigstillelse av terreng tillates følgende:

a. På flate og svakt skrånende eiendommer skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelsen maksimalt være 0,5 m.
b. For skrånende eiendommer med fall 1:6 - 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter, med en minste avstand på 6 m ved terrassering.
c. For bratte eiendommer med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter, med en minste avstand på 6 m ved terrassering.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for innkjøring til parkeringsanlegg.

6.4
Maksimalt 35 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom.

6.5
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse og gjerder

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, jfr. § 9, lengde/bredde, grunnflate, volumoppdeling (volumoppbygging), takform og materialbruk, hvorav takform eller materialbruk skal være et av elementene.

Moderhusets ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen får en helhetlig skala og moderhuset et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

Nye gjerder høyere enn 1,2 meter tillates ikke, med unntak mot Langviksveien hvor nye gjerder kan være inntil 1,8 meter høye.

§ 8 Bekker

Åpne strekninger av bekker og dammer skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede bekker skal gjenåpning av disse sikres i nye løp.

§ 9 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

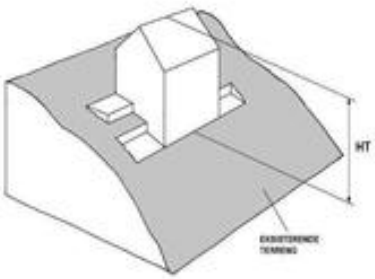
Det tillates følgende utnyttelse (%-BYA) på den enkelte eiendom:

- For områder merket A på plankart: Inntil 15 %
- For områder merket B på plankart: Inntil 20 %

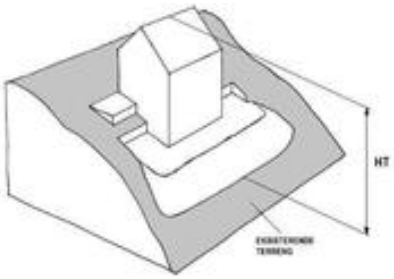
Følgende høyder tillates ut i fra eksisterende terreng:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

b. Tiltakets totale høyde (HT) målt i forhold til eksisterende terreng skal ikke overstige 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene i nærområdet langs samme side av vei har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 17 % av eiendommens areal i A-områdene og 22 % i B-områdene.

§ 10 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være minimum 800m². Fradeling kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 11 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

a. Minimum 200m² for eneboliger og 300m² for tomannsboliger.
b. Minimum 100m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55m² i annen boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55m² i annen boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen.

Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 6 x 6 meter pr. boenhet.

Ved tiltak med mer enn 4 boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 12 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

§ 12 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

Parkeringsplasser på terreng, dvs frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² pr plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene ligge på terreng, være felles for beboerne og ikke være overbygget. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5 meter.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 13 Veg

Tiltak i gateløpet Huk aveny, markert med hensynssone, skal plasseres og utformes slik at eksisterende trerekke bevares. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Friluftsetaten, som bl.a. viser hvordan gatens avenypreg styrkes, trerekken suppleres med nye trær og vekstvilkårene forbedres.

Det historiske nedstigningstårnet ved Huk aveny 18 skal bevares med sin nåværende plassering.

Vei merket f_veg-1 på plankartet skal være privat, felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 2/32, 2/66, 2/72, 2/203, 2/228, 2/249, 2/280, 2/531, 2/763, 2/841, 2/842, 2/843, 2/861, 2/862, 2/863, 2/928, 2/934, 2/960, 2/981, 2/1103, 2/1120, 2/1169, 2/1197.

Vei merket f_veg-2 på plankartet skal være privat, felles avkjørsel for gnr/bnr 2/55, 2/62, 2/63, 2/64, 2/387, 2/451, 2/1006, 2/1007, 2/1008, 2/1128.

Vei merket a_veg på plankartet skal være privat avkjørsel for gnr/bnr 2/142.

GRØNNSTRUKTUR

§ 14 Turvei og friområde

På turvei merket *T1* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/21, 2/41, 2/73, 2/87, 2/244, 2/260, 2/305 og 2/312. På turvei merket *T2* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/41, 2/123, 2/334. På turvei merket *T3* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/211, 2/209, 2/1084. På gangvei merket *T4* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/31, 2/39, 2/68, 2/186.

Turvei og friområde skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold.

Turvei – kyststi som avmerket på plankartet skal opparbeides med minimum 1,5 meter og være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Byggegrense mot sjøen gjelder som vist på plankartet. Det tillates brygge utenfor byggegrense på inntil 8m² pr. eiendom. Største bredde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres. Brygger skal utformes og plasseres slik at opparbeiding av og allmenn ferdsel på kyststi som avmerket på plankartet ikke hindres.

HENSYNSSONER

§ 16 Bevaring av naturmiljø

Tiltak i hensynssone avmerket rundt dammer på gnr/bnr 2/41, 2/213 og 2/1120 skal gjennomføres på en måte som ikke forringer dammen eller truer livsbetingelser for amfibier. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturverdier tilknyttet dammene, herunder forhold for amfibier, dokumenteres og vurderes. Dammene skal skjøttes slik at de ikke gror igjen. Ved tiltak innenfor dammers hensynssone, skal Friluftsetatens uttalelse ift amfibiers livsbetingelser og andre naturverdier innhentes.

For øvrige hensynssoner (naturmiljø), som ikke omfatter dammene, tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Hogst og fjerning av død vegetasjon er ikke tillatt, med unntak av grantrær. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

§ 17 JORDFORURENSNING

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 KABLER

Alle nye kabelanlegg skal graves ned i terrenget. Arbeidet skal være utført innen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Det samme gjelder alle vesentlige ombygginger av eksisterende anlegg.

§ 19 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminnelovens §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres før rammetillatelse gis. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminnelovens §§ 8 og 9.

§ 20 STRØKSTJENLIG VIRKSOMHET

I østre ende av Huk aveny og langs Langviksveien tillates strøkstjenlig virksomhet forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket og at den ikke er i strid med planens hensikt. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

§ 21 DOKUMENTASJON

Søknad om tiltak skal inneholde:

a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert og hvordan tiltaket forholder seg til den bevaringsverdige bebyggelsen.
b) Inntegning av bevaringsverdige gjerder, porter, støttemurer og trappeanlegg på eiendommen.
c) Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 65 % vanngjennomtrengelige arealer sikres vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
d) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker og dammer.
e) Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
f) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/i nærområdet.
g) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved vår-/ høstjevndøgn kl.15.00 og miljøbelastninger.
h) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
i) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 19, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

j) Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k) Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 239.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.08.2013

Signy Volden, bem

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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

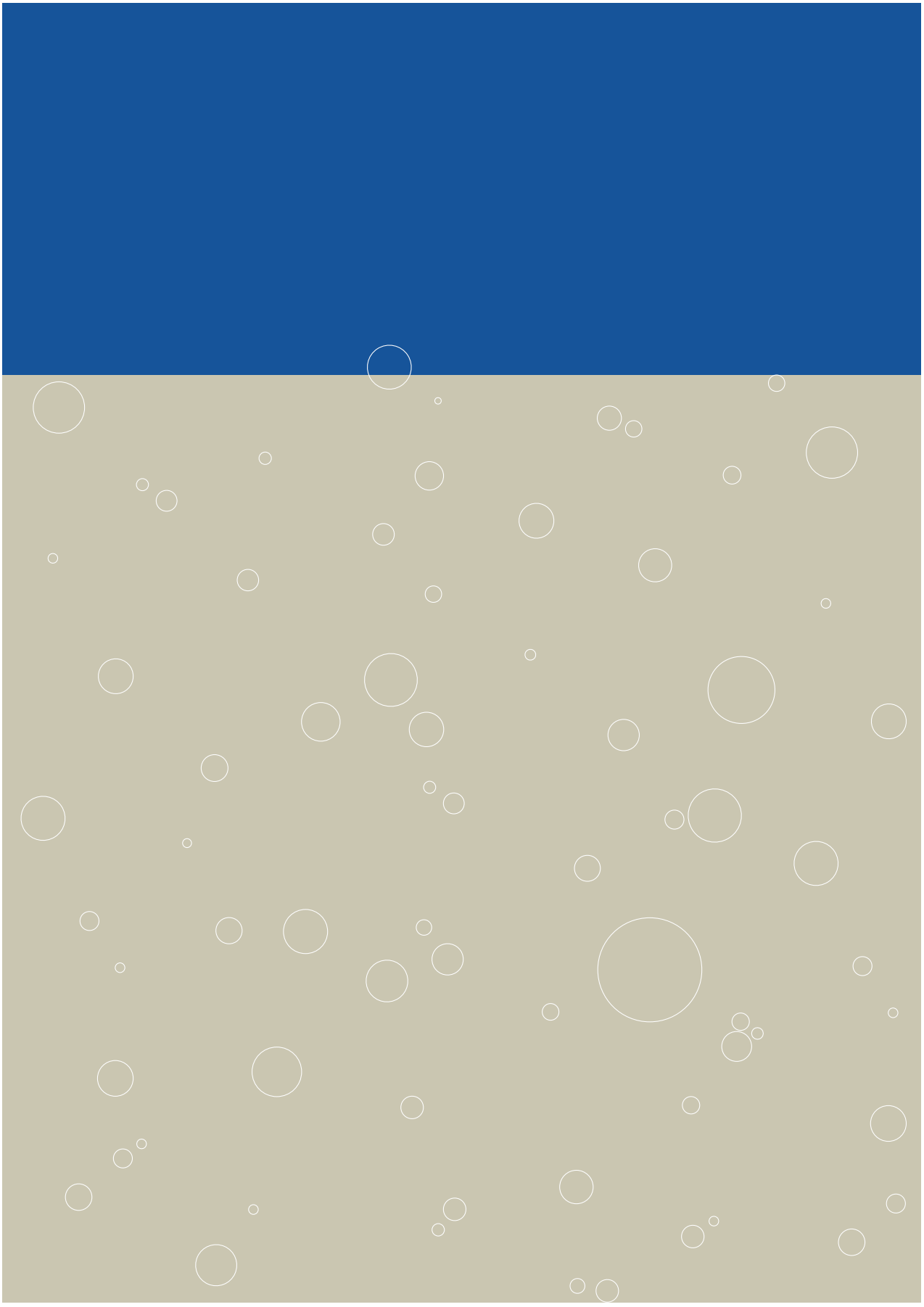
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

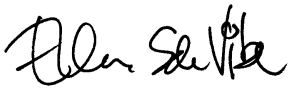
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

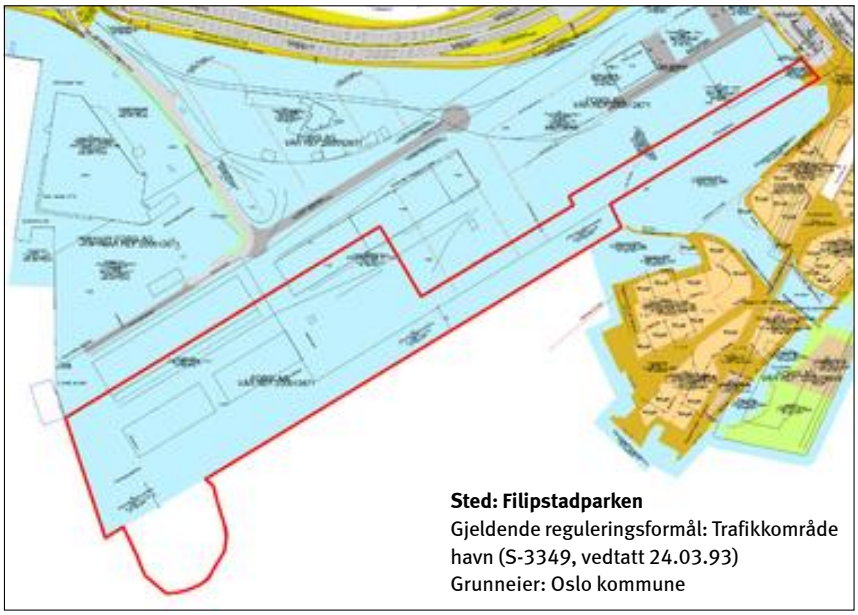
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

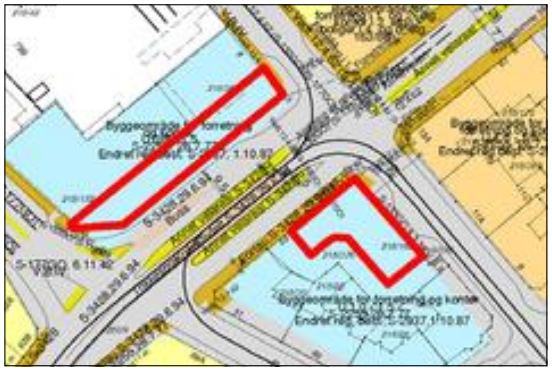


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

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



Bydel Nordre Aker

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

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





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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

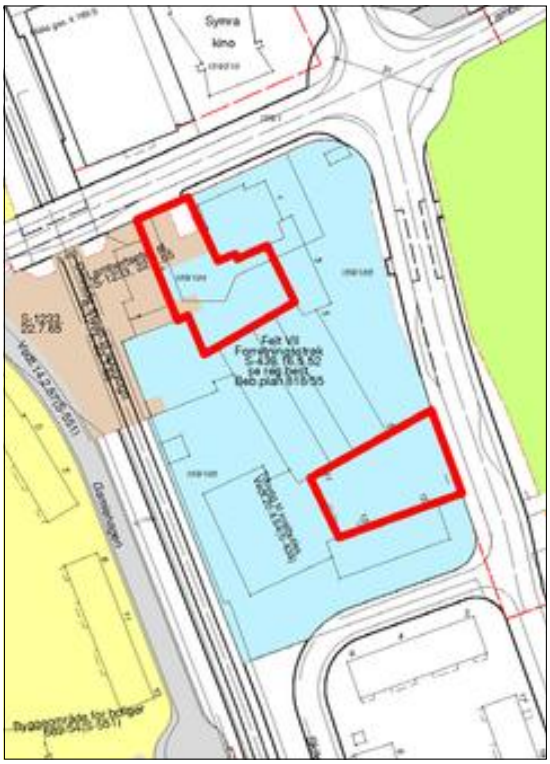
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

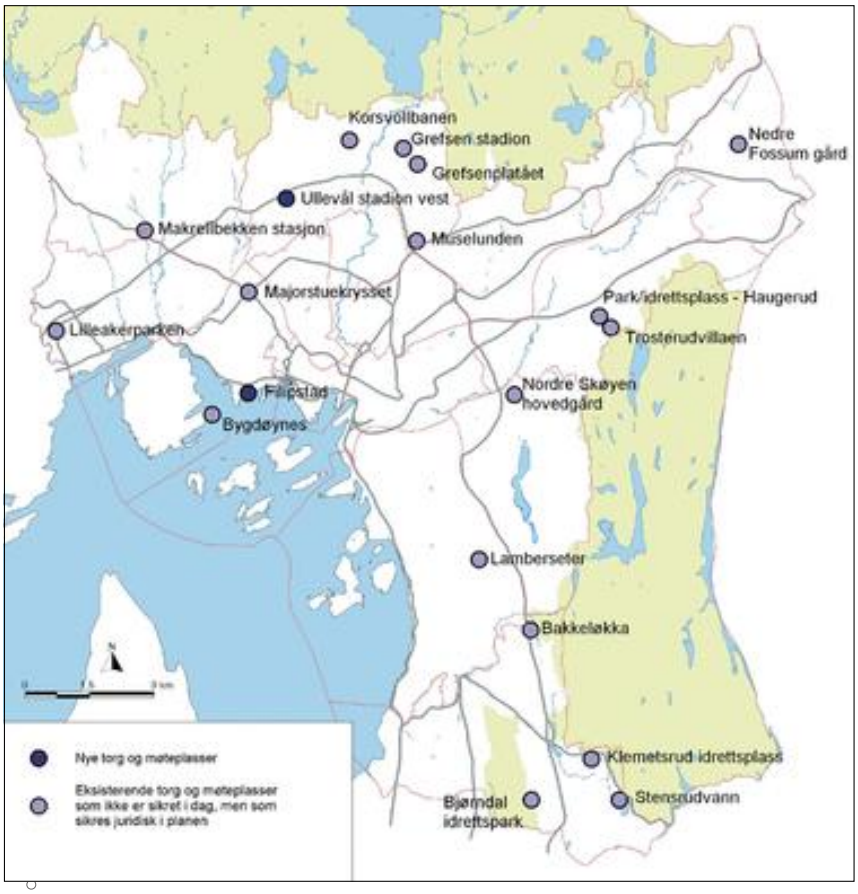
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



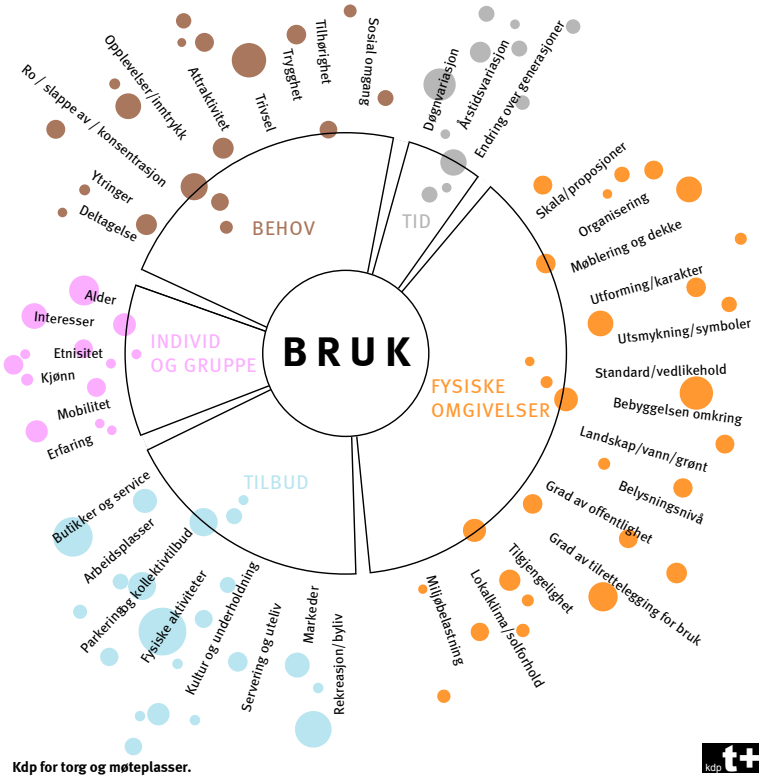
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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



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



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



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

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

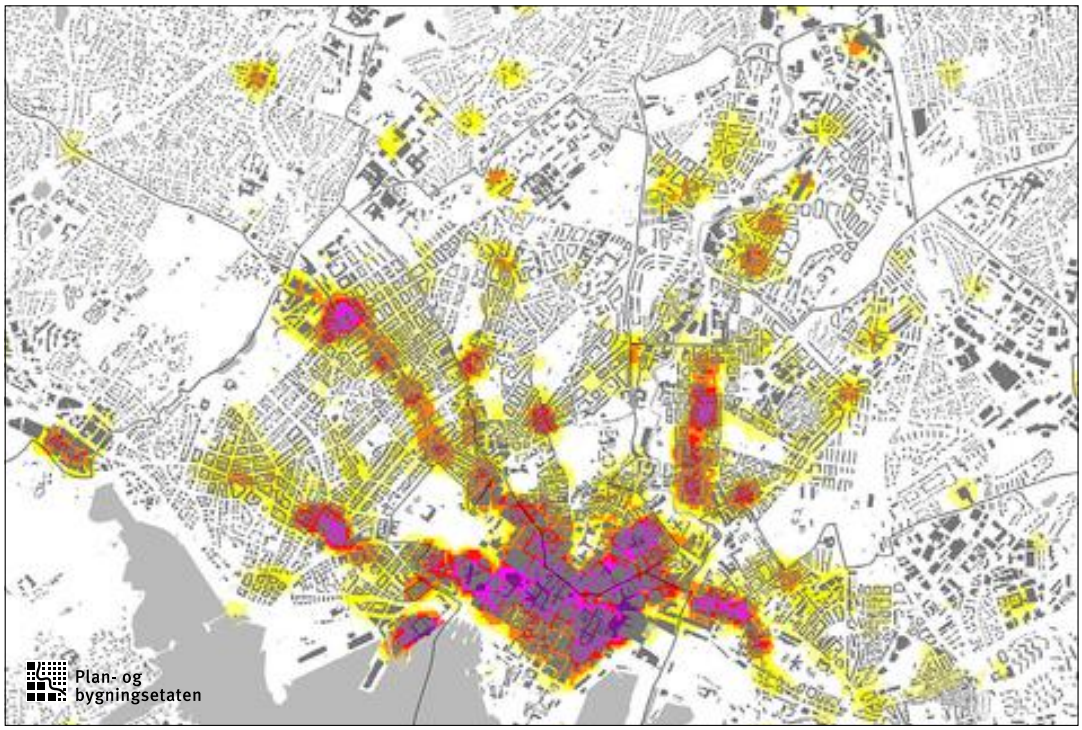
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

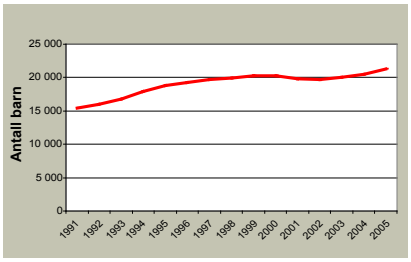
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse 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 utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

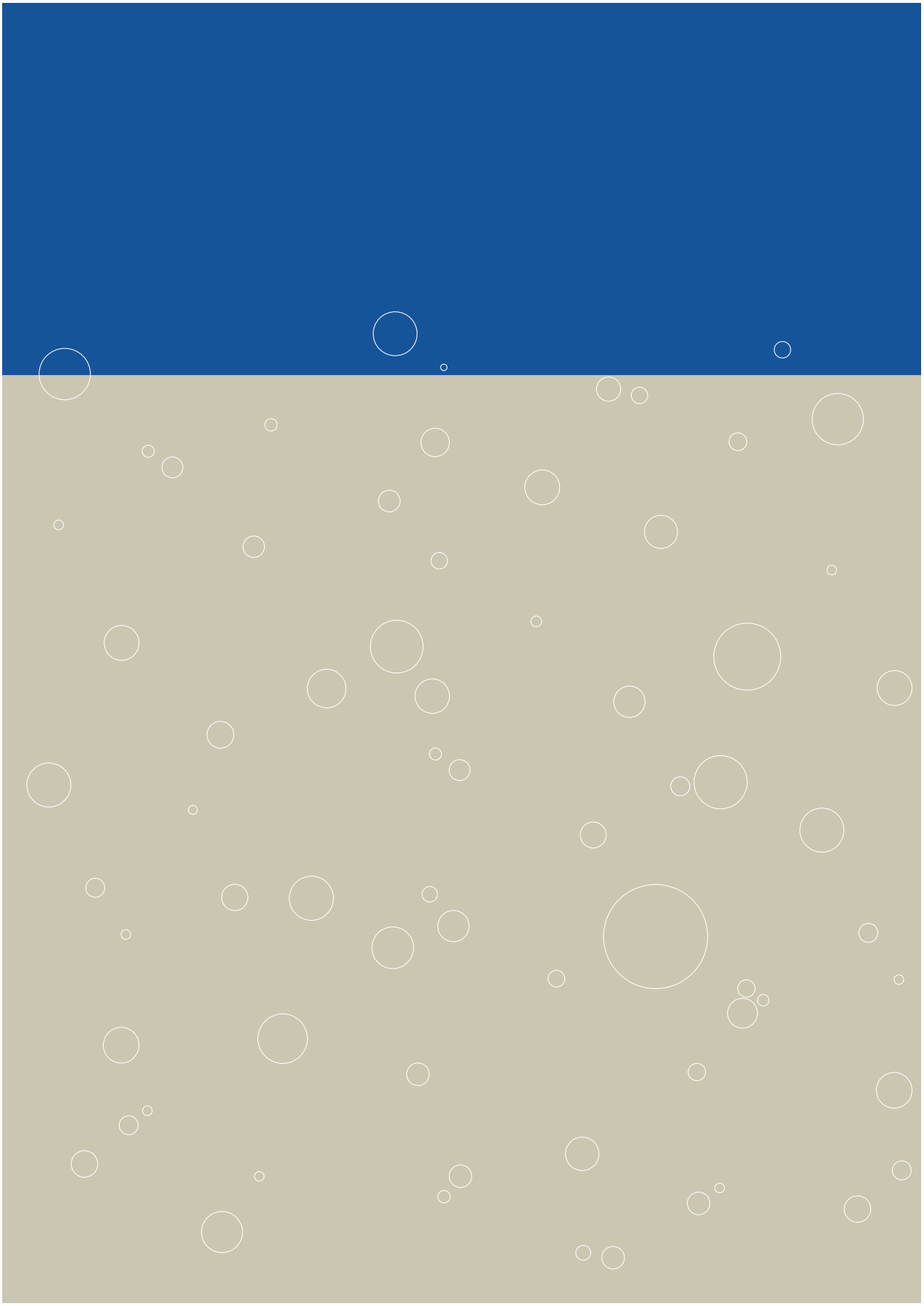
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 1
IS/SI

KOPI

Oslo, den 17/9-71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.2, bnr.842, Melbydalen 10c.

Løpenr.
67/1812

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13/5-71

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Fr.Jenny Greve-Knutsen, Melbydalen 10c.

Bygmester
Ark.no Thorup & Thorup, Wm.Thranesgt.10, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Knut Langebaug, Jonsokveien 5, Simensbråten.

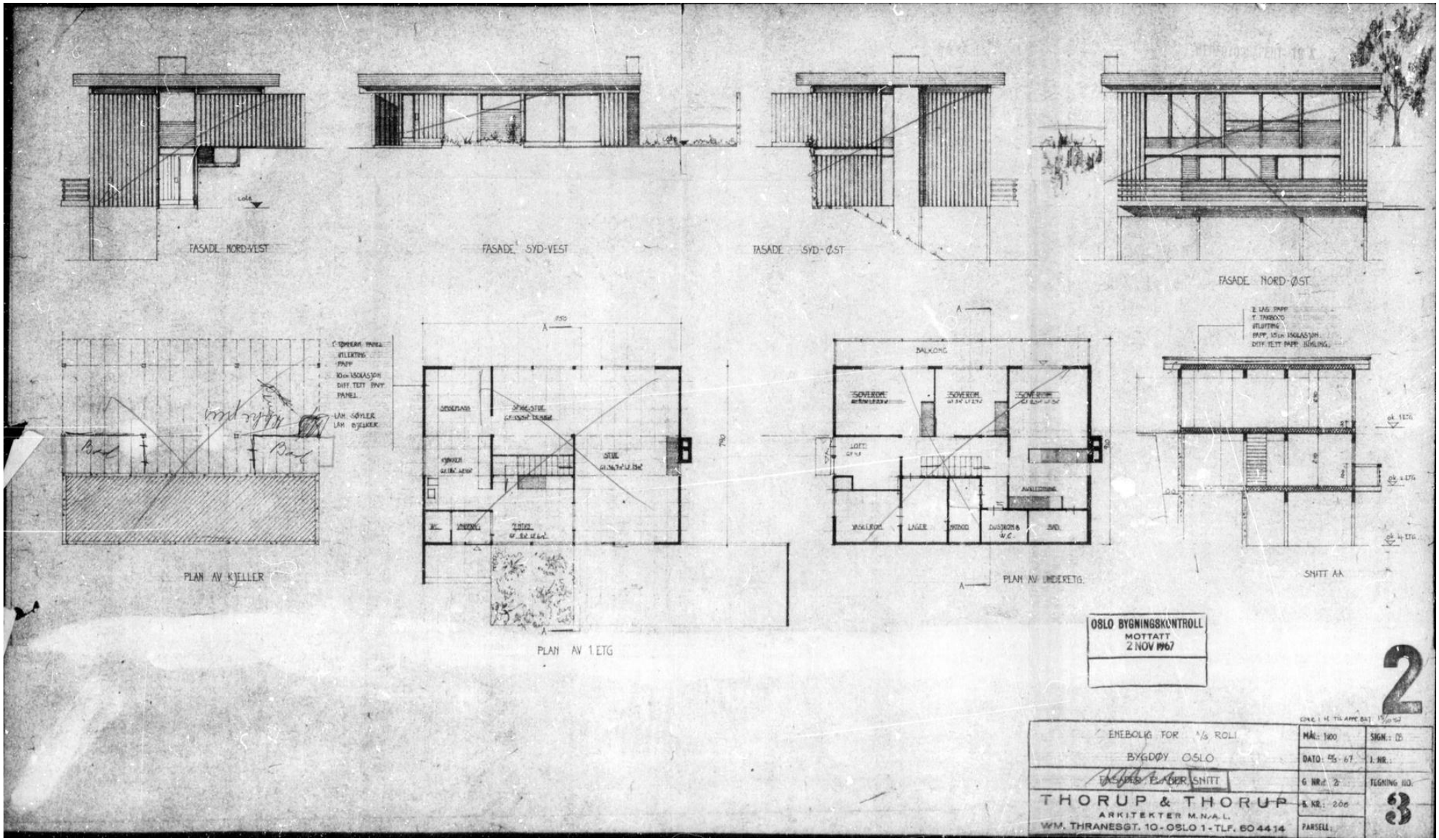
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

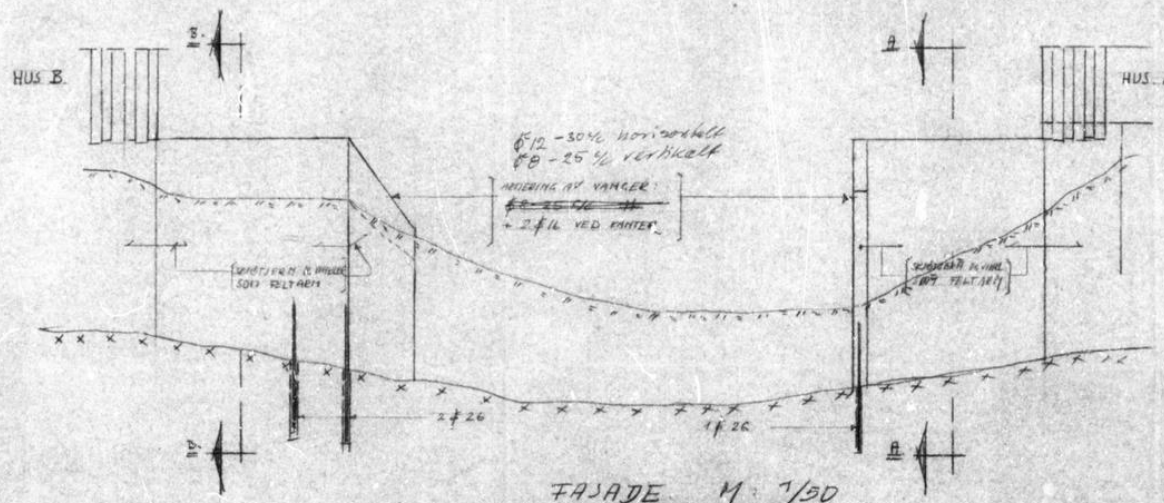
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Byggesaksbehandler
Ivar Stensrud.

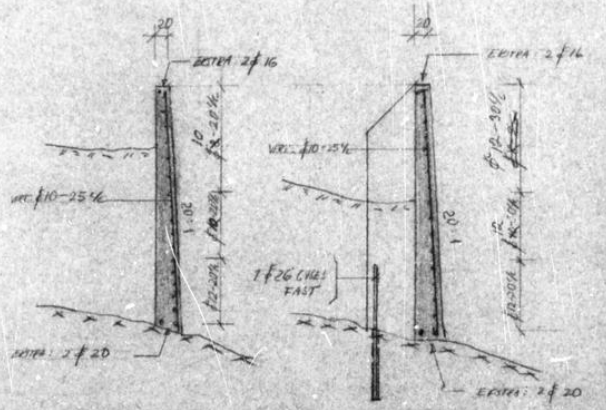
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

BK C 03 4866. ANBYGG. 7/68/570. –


FASADE NORD-VEST
FASADE SYD-VEST
FASADE SYD-ØST
FASADE NORD-ØST
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 1 ETG
PLAN AV UNDERETG.
SNITT AA
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 NOV 1967
2
ENEBOLIG FOR
BYGDØY OSLO
SNITT
THORUP & THORUP
ARKITEKTER M.N.A.L.
WM. THRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 60 44 14
MÅL: 1:100
DATO:
G. NR.:
B. NR.:
PARSELL:
TEGNING NO.
3

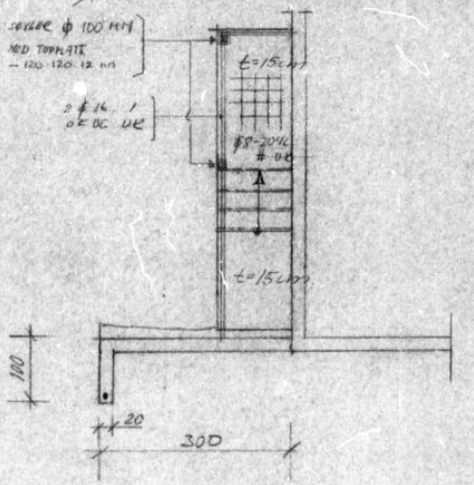


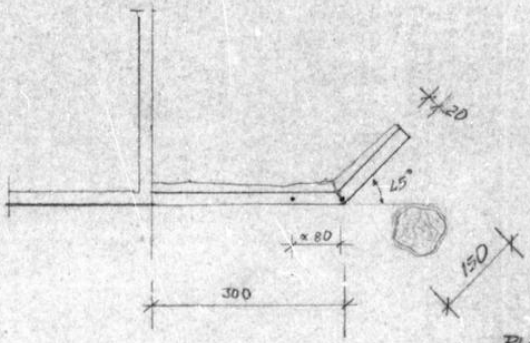
FASADE M: 1/50



SNITT B-B M: 1/50 SNITT A-A

↗ fiskemotrør ϕ 100 mm, godstykkelse 5 mm.





PLAN: M: 1/50

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 1/11 1968
Olaf A. Aaegstad
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 OKT 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 SEP 1968

Betong: B 200
Kornstr: K 40
Fjellbolter gjøres fast med minst 1,0 m forankringslengde i fjell.

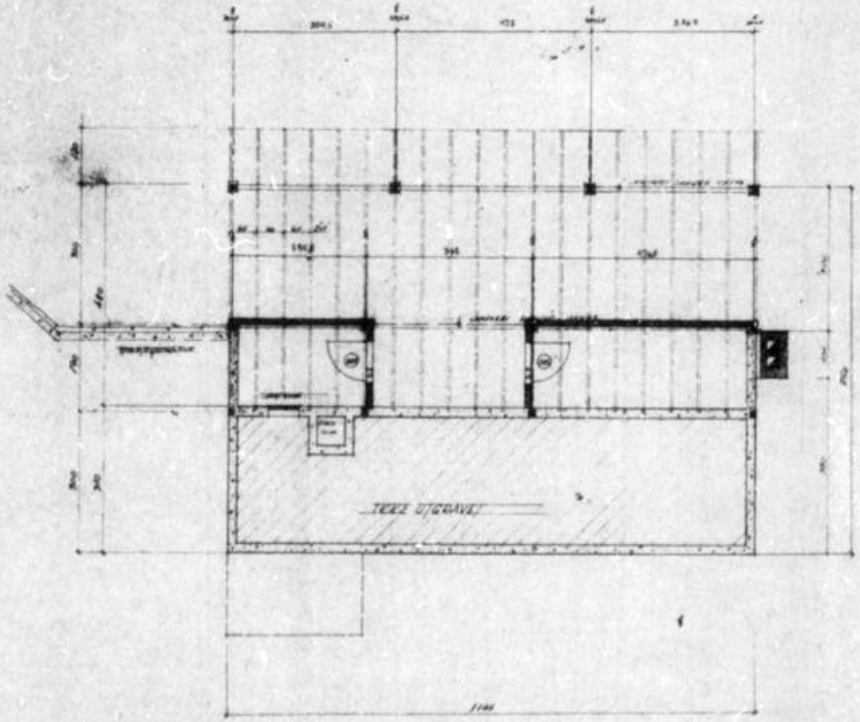
3

C.NR. 2. B NR. 843. HELBYDALEN, BYGDØY

ROLI A/S HUS A & B FORSTØTNINGSMURER	MÅL: 1/50 16.9.68 RT.
THORUPS INGENIØRKONTOR A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER FOR BYGG OG ANLEGG OSLO 2 Inkognitogt. 30 B TLF. 56 50 90	275/16

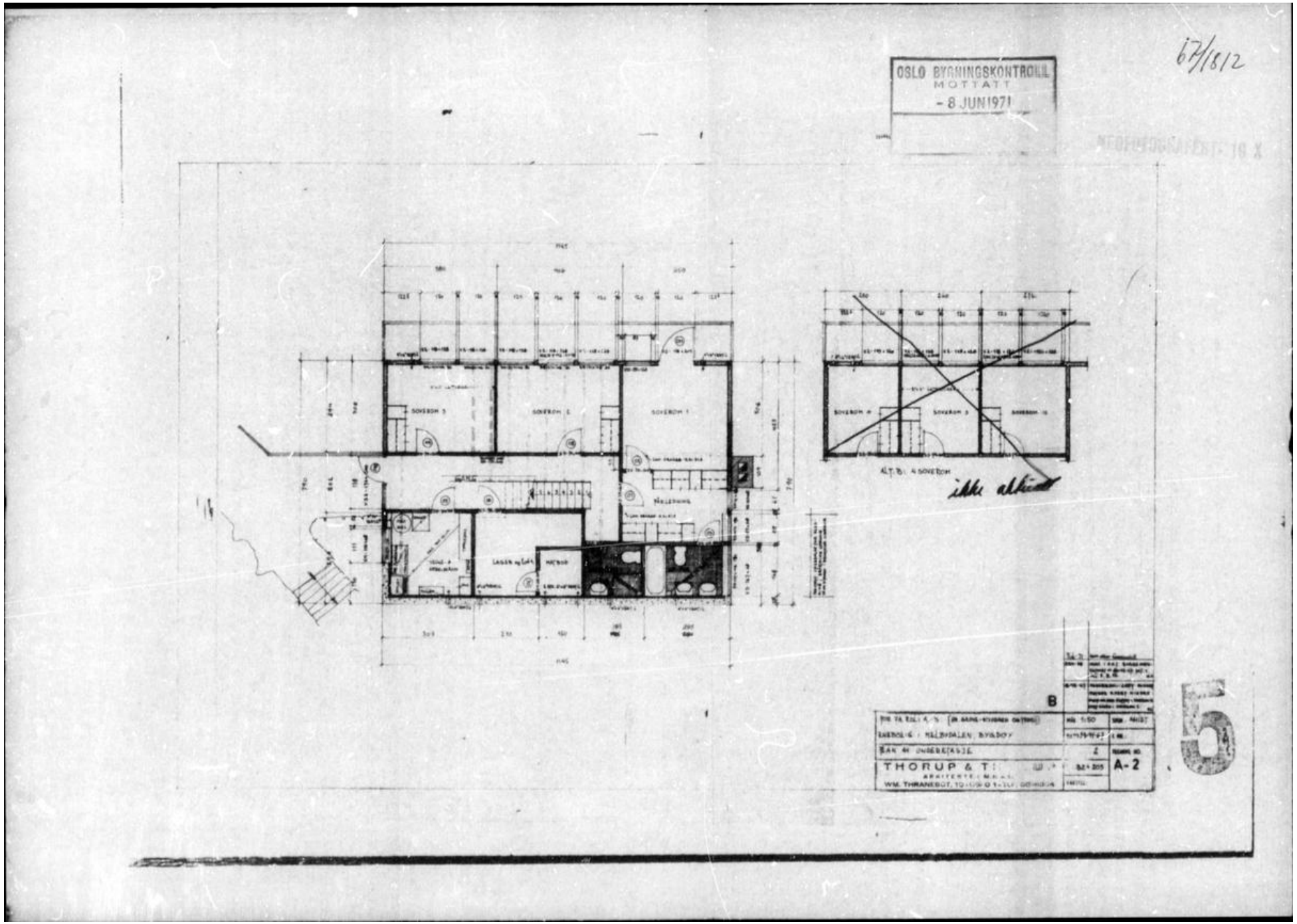
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 JUN 1971

67/1812



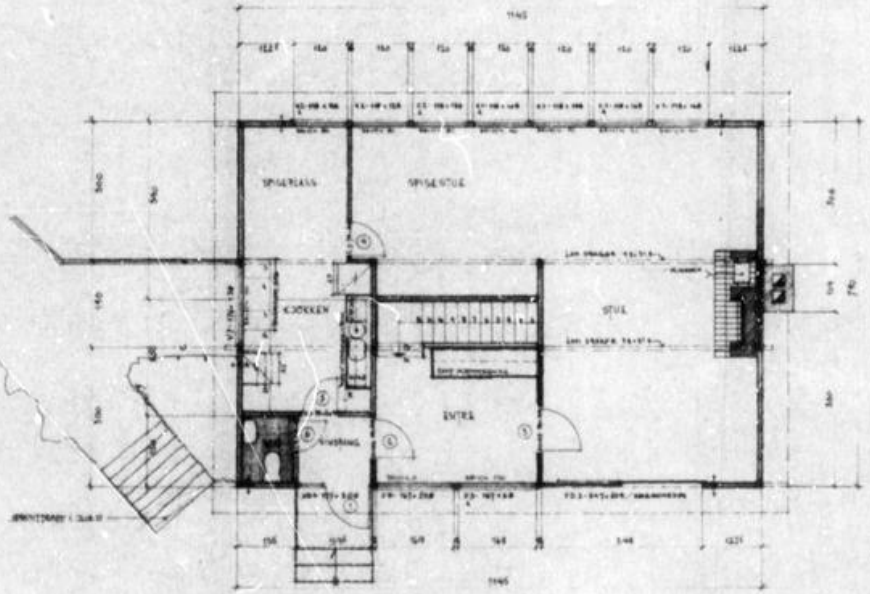
THORUP & THORUP
ARKITEKTER M.N.A.L.
A-1

4


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 JUN 1971
67/1812
SOVEROM 3
SOVEROM 2
SOVEROM 1
ALT. B: 4 SOVEROM
ikke aktuell
B
THORUP & T:
A-2
5

OSLO BYGNINGSKONT.
MOTTATT
- 8 JUN 1971

67/812



B

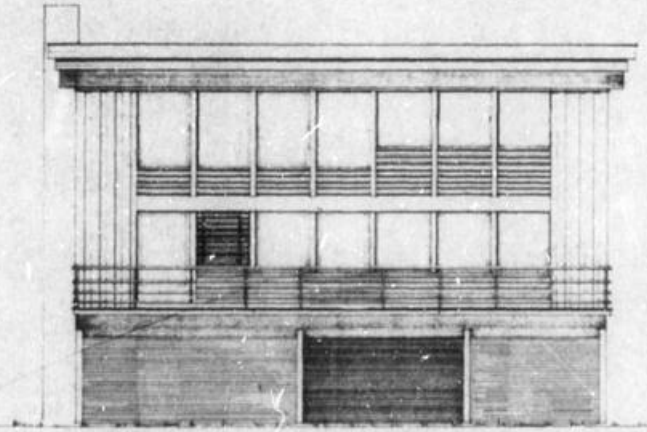
THORUP
ARKITEKTKONTOR
VIA TISTRANDGT. 12 OSLO 1 - TLF. 60 44 16

A-3

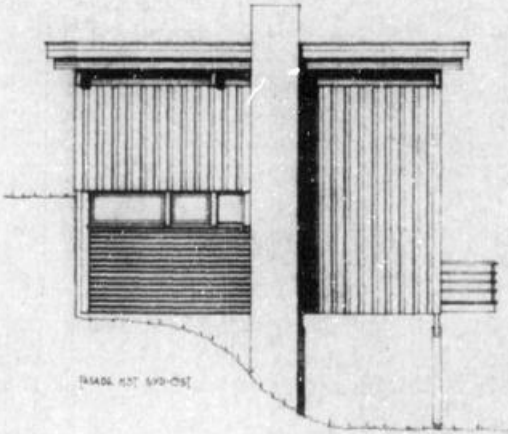
6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 JUN 1971

67/1812



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-ØST

B

ENEBOLIG I MELBYDALEN BYGGOV

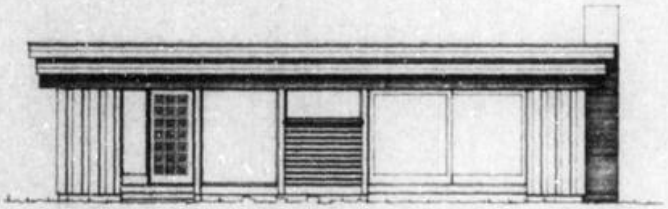
FASADER MOT NORD-ØST OG SØR-ØST

A-5

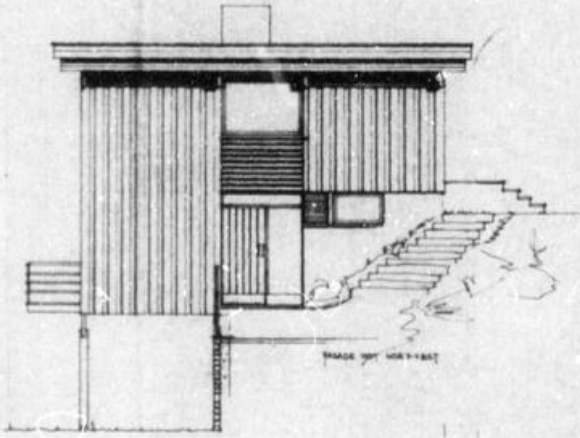
7

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 JUN 1971

67/812



FASADE MOT SYD-VEST

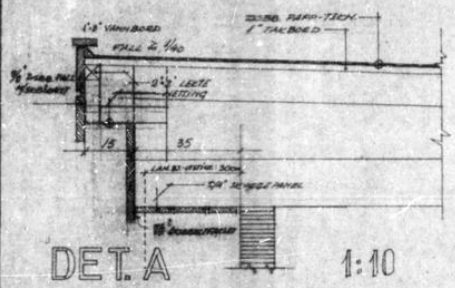


FASADE MOT NORD-VEST

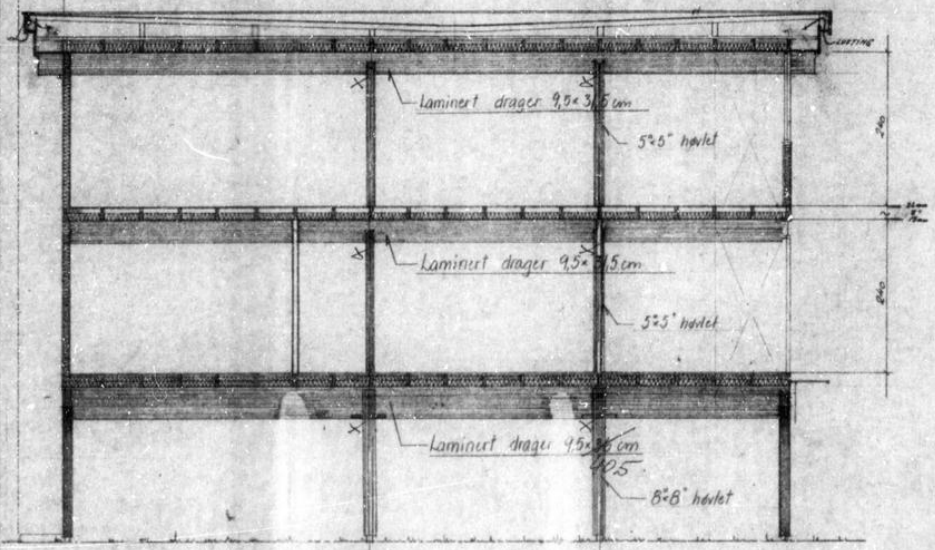
B

FOR [illegible] A/S		1:50	
ENEBOLIG - MELDYMÅLEN, BYBRO			
FASADER MOT SYD-VEST OG NORD-VEST			
THORUP & THORUP ARKITEKTER MNAL			A-6
WM. THRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 60 44 14			

8

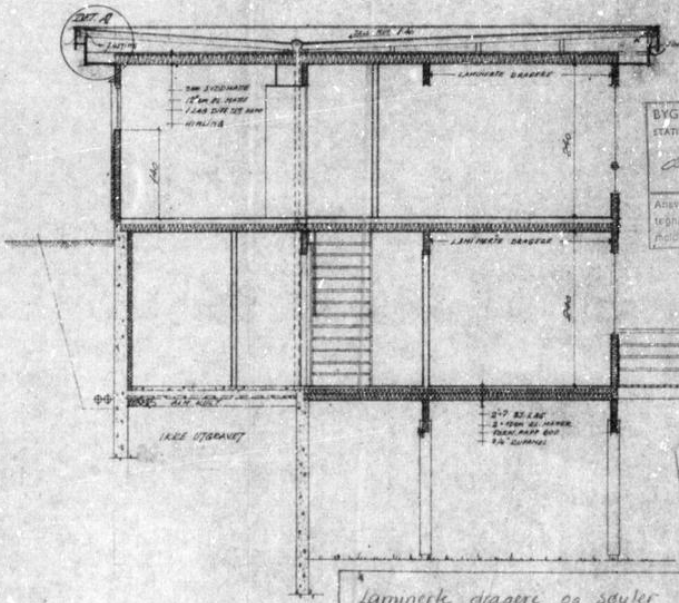


DET. A 1:10



Bærende helkonstruksjoner i T 300 eller tilsvarende

× Stålplater ifølge beregninger



kontrollert

Denne ~~tegning~~ gjelder kun for bærende konstruksjoner

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 4/4 -1967

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger ert samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende nybyggkontroll.

ARKIVEKSEMPLAR

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 OKT 1967

Laminerte dragere og søyler	Dato 20.10.67	Sign OTU
O.T. UBDAL EIKSVEIEN 63, OSLO 7		
FOR Fa. ROLI I/S ENEBOLIG I MELBYDALEN. BYGNDY.	MÅL: 1:50	SIGN.: SNIDT
SNITT, TVÆR- OG LANGSNITT	DATO:	J. NR.:
THORUP & THORUP ARKITEKTER M.N.A.L. WM. THRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 60 44 14	G. NR.: 2 B. NR.: 32+205 PARSELL:	TEGNING NO. A-4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ✆ 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
2/842 av bnr. 32+205, Melbydalen 10 C	68/3050	1.
Arbeidets art	Innlevert	
Garasje	19/10-68	
Bygningens art		
Byggherre		
Herr Grove-Knutsen, Melbydalen 10 C, Oslo 2.		
Byggemelder		
Ark.ne Thorup & Thorup, Ma. Thranesgt. 10, Oslo 1.		

Dato 4. november 1968. RH/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning datert 30/10-68 på kartet.

Ventilasjon må anordnes etter gjeldende forskrifter.

Ajourført situasjonskart må innsendes før byggetillatelse kan gis.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Almminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. Ajourført situasjonskart
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
beh.

Rolf Hafstad

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Melbydalen 10 C.	gnr. 2, bnr. 842, (av bnr.32+205.)	68/3050

Byggherre

Herr Grove-Knutsen
Melbydalen 10 C

OSLO-2.

Ansvarshavende

Tømmermester Knut Langehaug
Jonsokveien 5

SIMENSBRÅTEN.

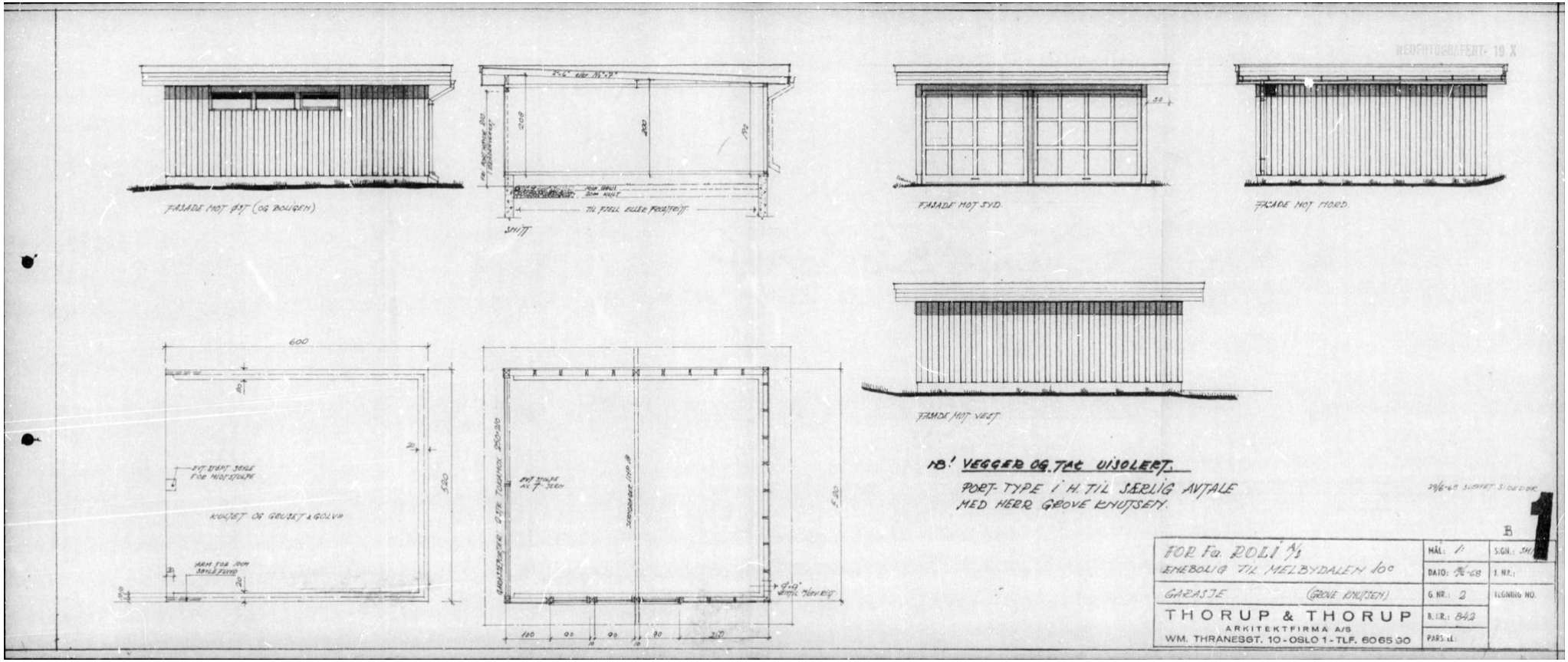
HB/NU.
Dato
25. november 1970.

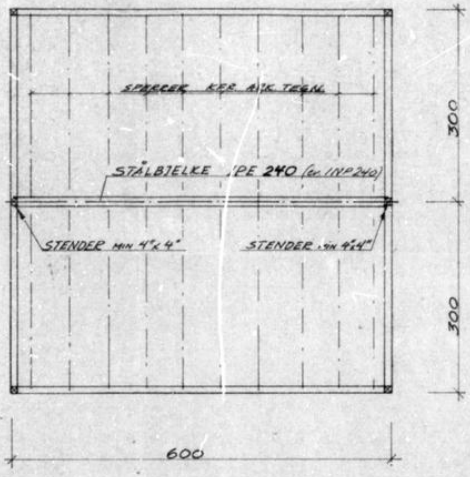
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovst.idig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

C-13. Aadvord. 4000. 2993/68. –


FASADE MOT ØST (OG BOLIGEN)
SNITT
FASADE MOT SYD.
FASADE MOT NORD.
FASADE MOT VEST.
600
520
NB! VEGGER OG TAK UISOLERT.
PORT-TYPE I H. TIL SÆRLIG AVTALE
MED HERR GROVE KNUTSEN.
FOR Fa. ROLI A/S
EMEBOLIG TIL MELBYDALEN 100
GARASJE (GROVE KNUTSEN)
THORUP & THORUP
ARKITEKTFIRMA A/S
WM. THRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 606530
MÅL: 1:
DATO: 26-68
G. NR.: 2
B. NR.: 842
SIGN.: SH
TEGNING NO.
B
1



PLAN AV GARASJE M: 1/50

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 4/1 -1969
Olaf A. Dragsted

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

ANMERKNINGER
BÆRENDE TREMATR.:
FETTVREST OG FEILFRITT
VIRKE, σ_b = 85 kp/cm²
STÅL AV "HAND" KVALITET
σ_f = 3300 kp/cm²

G.NR. 2, B.NR. 842
HR. GROVE KNUDSON
V/ ROLI A/S
PLAN AV GARASJE

MÅL: 1:50
12-12-68. MR.

THORUPS INGENIØRKONTOR A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER FOR BYGG OG ANLEGG
OSLO 2 Hovedgaten 30 B
Tlf. 56 50 90

275/20

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 [illegible] 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 2/842, Mellbydalen 10 C.	Journalnr.: 71/2114	Tegn. nr.: 1-2-3-4-
Arbeidets art: Overbygg til terrasse.	Innlevert: 12/7-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Jenny Grove-Knutsen, Mellbydalen 10 C, Oslo-2.		
Byggemester: " " "		

Dato: 6. oktober 1971. PMB/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 23/8.71 på situasjonskartet, og til ekspedisjon av 15/9.71 som vedlegges i gjenpart.

Bygningskontrollen finner å kunne meddele dispensasjon for avstand til nabogrense idet det foreligger tinglest erklæring fra nabo, gnr. 2, bnr. 843, etter bygningslovens § 70.2.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingskontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne opprobasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne oppbrobasjon.

A. Gjerstad
ben.

P.M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herbernegate 19 - Tlf 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Overbygg terrasse

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Mellbydalen 10 c	Gnr. 2. bnr. 842	71/2114

Byggherre

Jenny Grove-Knutsen
Mellbydalen 10 c

OSLO 2

Ansvarshavende

Tömmermester Knut Langehaug
Jonsokveien 5

OSLO 11

HB/JG

Dato

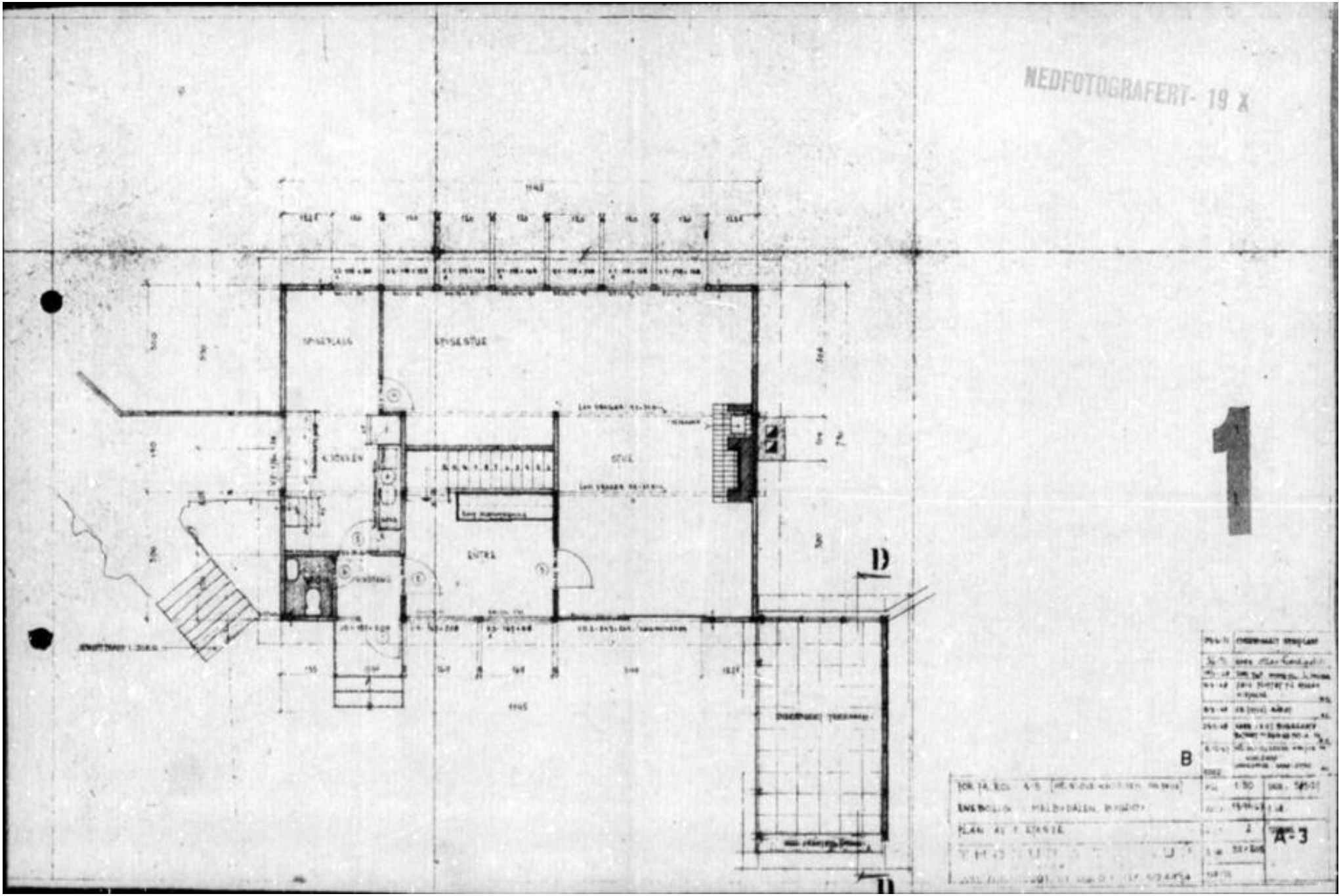
31.mai 1974.

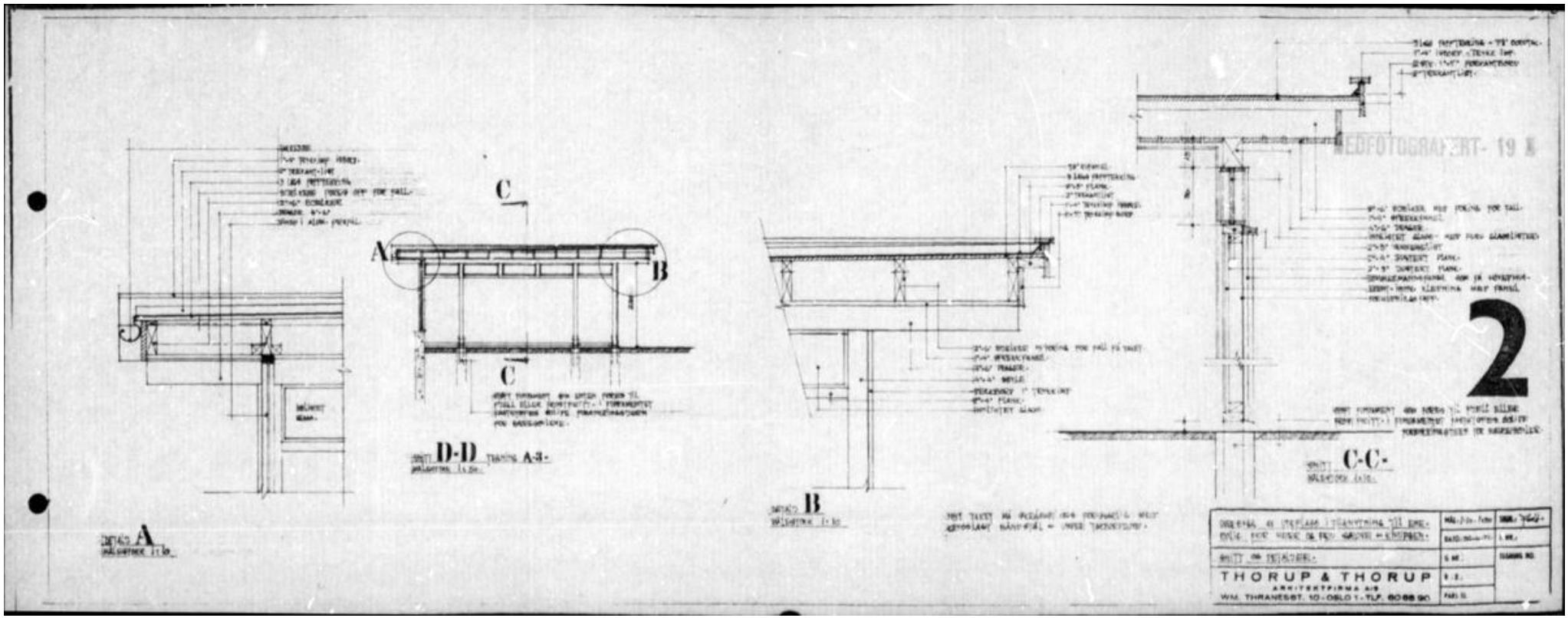
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

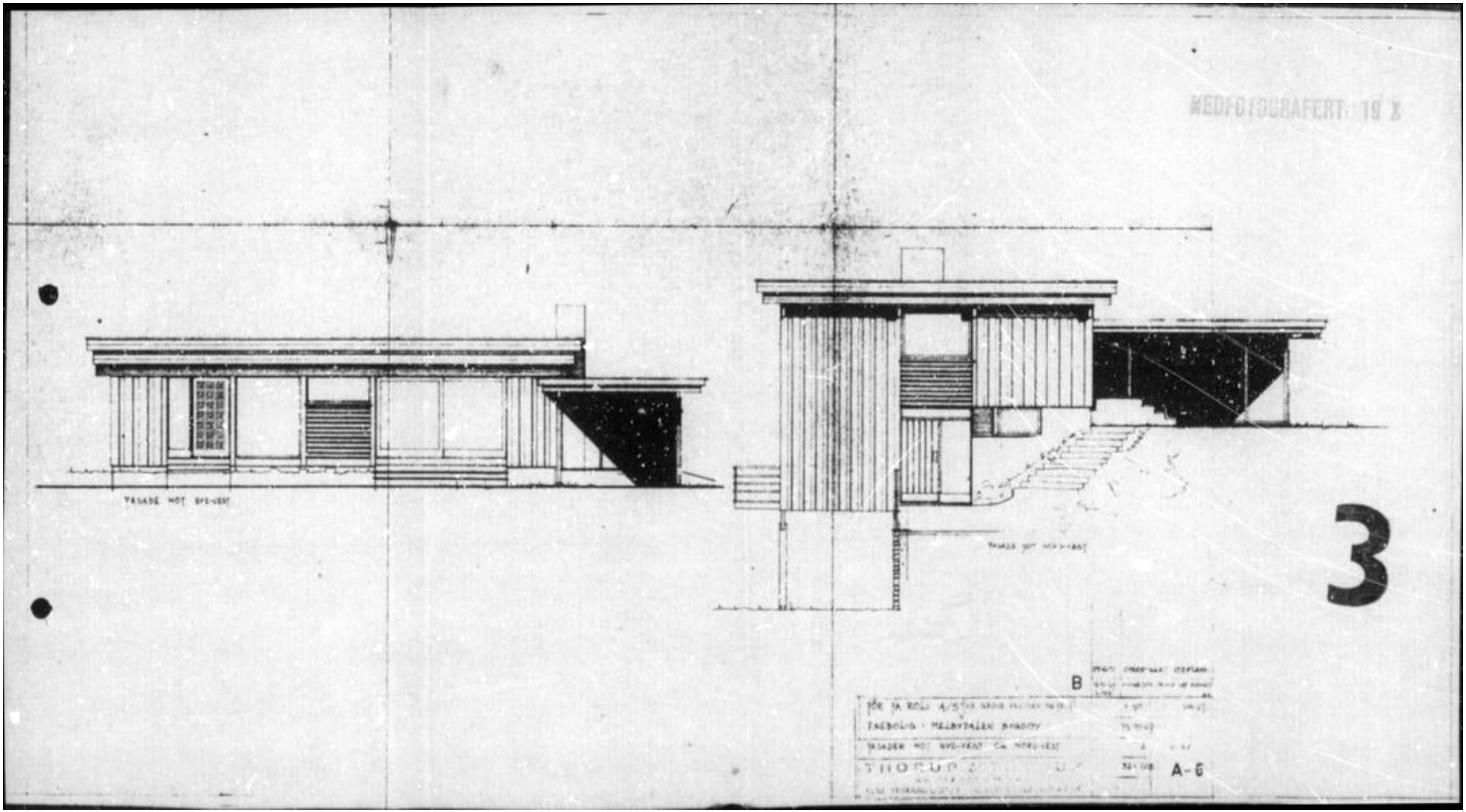
For bygningssjefen

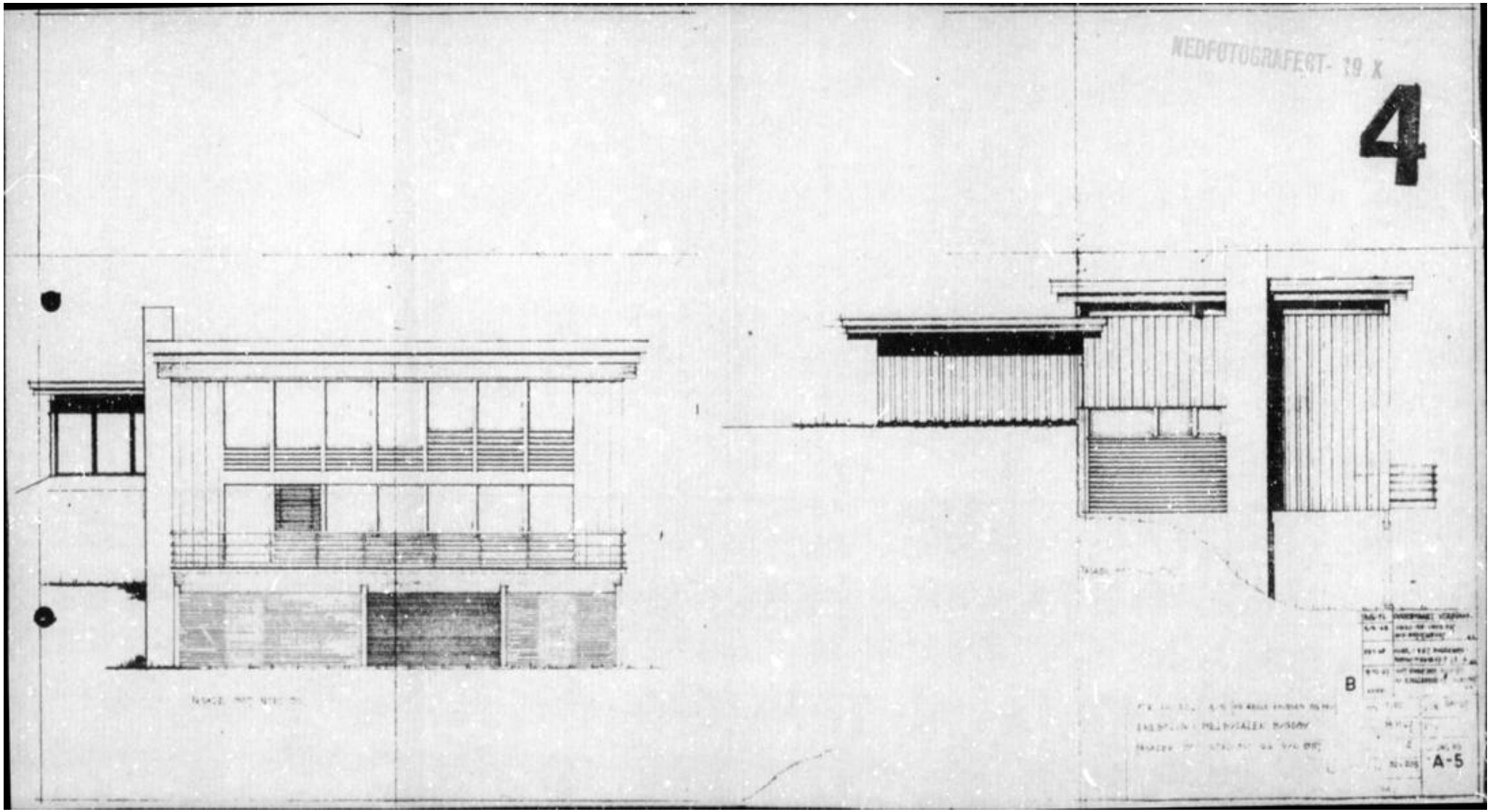
Bygningsinspektør
H. Braathen

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


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
SPISEPLASS
SPISESTUE
STUE
ENTRE
D
D
B
1
A-3


A
B
C
C
D-D
C-C-
B
2
THORUP & THORUP
ARKITEKTFIRMA A/S
WM. THRANESST. 10 - OSLO 1 - TLF. 60 68 90


FASADE MOT SYD-VEST
3
B
A-6


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
4
B
A-5

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tom Grove-Knutsen
Melbydalen 14

0287 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	920318545	94/12611

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	8. mars 1994

Arbeidssted : 002/1090, MELLBYEDALEN 14
Byggherre : Tom Knutsen-Grove, Mellbyedalen 14, 0287 OSLO
Arbeidets art: FLYTEBRYGGE

BYGGETILLATELSE

Byggearbeidet tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder hele arbeidet.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tom Grove-Knutsen
Mellbyedalen 14

0287 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref./mappenr.	Journr.
531.3	920318545	93/2387

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	9. februar 1993

Arbeidssted : 002/1090, MELLBYEDALEN 14
Byggherre : Tom Grove-Knutsen, Mellbyedalen 14, 0287 OSLO
Arbeidets art: FLYTEBRYGGE FOR 10 SMÅBÅTER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad datert 14. september 1992, hvor det søkes om byggetillatelse for utlegging av flytebrygge for 10 småbåter, til bruk for eiendommene gnr. 2 bnr. 32, 841, 842, 843 og 1103 Bygdøy.

Det vises også til byggherrens brev datert 29. januar 1993 med utfyllende opplysninger om bruksrettigheter m.v., og at flytebryggen får sin tilknytting på land til den felles strandparsell gnr. 2 bnr. 1090

Det er ikke innkommet merknader fra 2 naboer som er varslet om søknaden.

Fra flytebryggens forankring på land stikker bryggen 20 m. ut sjøen. Bredden er oppgitt til 14 m. Avstanden til nabogrenser fra "uteliggerne" på begge sider av bryggen er oppgitt til 6 m.

Eiendommene på land er regulert til byggeområde for boliger den 24. juni 1939 (S-191), og brygge for småbåter har som formål betjene de boligene som har rett til båtfeste.

Sjøområdet hvor flytebryggen skal plasseres omfattes av fjordbruksplanen, som er en av Oslo kommunes kommunedelplaner, vedtatt av Oslo bystyre den 19. juni 1991.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at anlegg av brygge i sjøen for 10 småbåter, som skal benyttes av 5 tilliggende boligeiendommer, er i samsvar med intensjonen i fjordbruksplanen.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00

Havnestyret har behandlet saken i møte den 17. desember 1992, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Havnestyret samtykker i at det anlegges flytebrygge som beskrevet i søknad av 14. september 1992 fra Tom Grove Knutsen."

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelsen foreligger.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Gnr. 002 Bnr. 1090

Mellbyedalen 14

Mappe nr. 920318545

Flytebrygge

16/9-92 92/318545

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMS

Gnr/bnr: 002/1090
Adresse: MELLBYEKDALEN 14
Mappenr: 920318545
Jour.nr: 92/318545
Innlev.: 16.09.92

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

HENLAGT UTEN FERDIGATTEST?
21/10-96

Meldes ikke GAB

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 9/1-97 SIGN ILA

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetal
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggeri
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art

Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse / Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
2	1090		

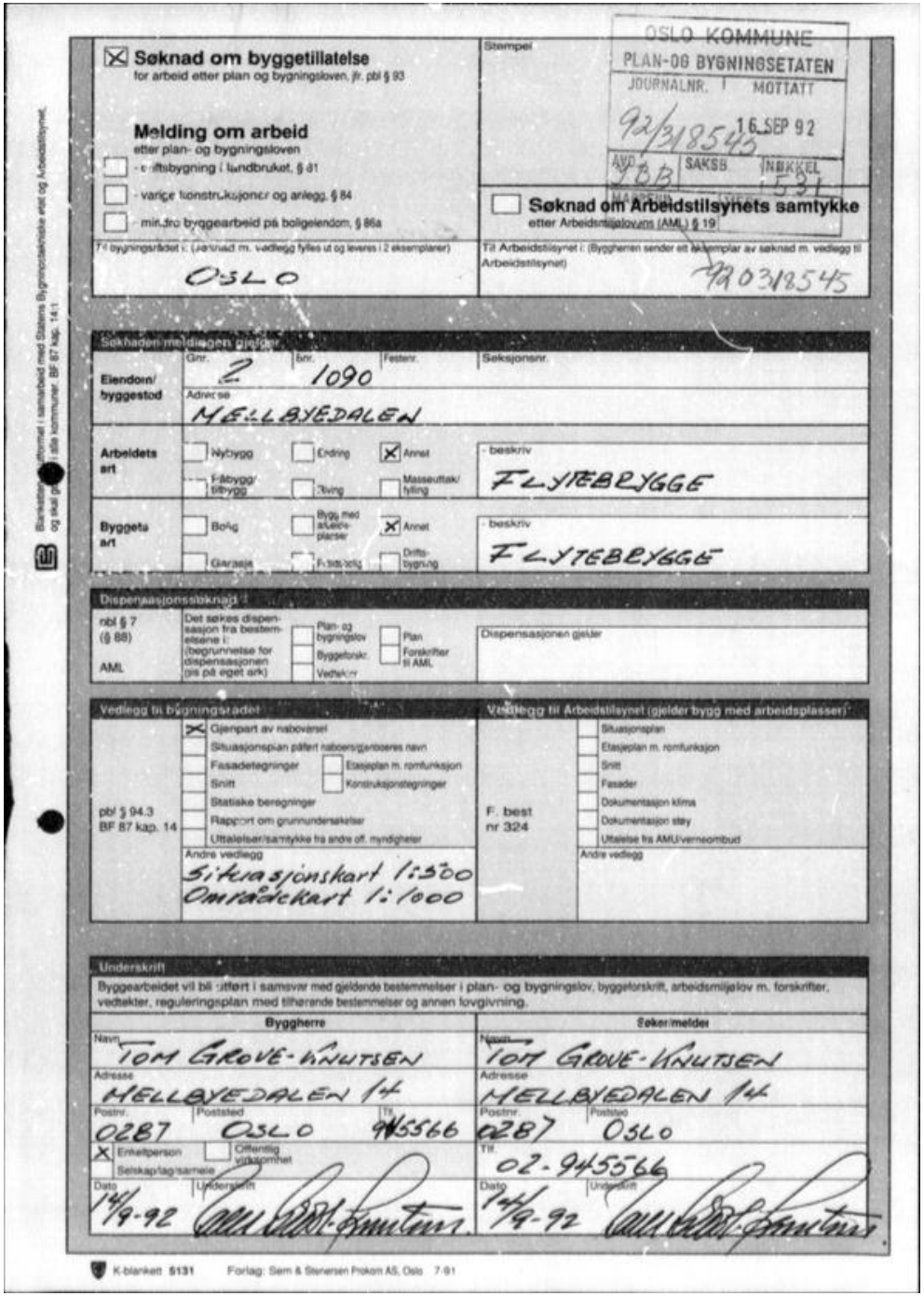
Matr. nr.

Adresse Mellbyekdalen

Byggherre

Ansvarl.

Gnr/bnr: 002/1090
Adresse: MELLBYEKDALEN 14
Mappenr: 920318545
Jour.nr: 92/318545
Innlev.: 16.09.92



☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: OSLO KOMMUNE / PLAN-OG BYGNINGSETATEN / JOURNALNR. / MOTTATT 16 SEP 92 / 92/318545 / AVD. SAKSB. NØKKEL / JBB 531

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (Søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
OSLO

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
92031854S

Søknaden/meldingen gjelder:

Eiendom/ byggested	Gnr. 2	Bnr. 1090	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse MELLBYEDALEN				
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☒ Annet	- beskriv FLYTEBRYGGE	
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling		
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeidsplasser	☒ Annet	- beskriv FLYTEBRYGGE	
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Driftsbygning		

Dispensasjonssøknad:

pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (Begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet:

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- ☒ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- ☐ Fasadetegninger
- ☐ Snitt
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Konstruksjonstegninger
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Rapport om grunnundersøkelser
- ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg:
Situasjonskart 1:500
Områdekart 1:1000

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser):

F. best nr 324

- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasader
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg:

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	**Søker/melder**
Navn: TOM GROVE-KNUTSEN	Navn: TOM GROVE-KNUTSEN
Adresse: MELLBYEDALEN 14	Adresse: MELLBYEDALEN 14
Postnr.: 0287 Poststed: OSLO Tlf: 945566	Postnr.: 0287 Poststed: OSLO
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf: 02-945566
Dato: 14/9-92 Underskrift: Tom Grove-Knutsen	Dato: 14/9-92 Underskrift: Tom Grove-Knutsen

K-blanket 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-91

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	6m		6m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for almsinnelig ferdsel:

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn — [ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet — [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament — [ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet — [ ] Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67 — [ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — [ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann — Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø pbl § 68 — Trafikksikkerhetsproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruks.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Byggebeskrivelse
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innentra og utmedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

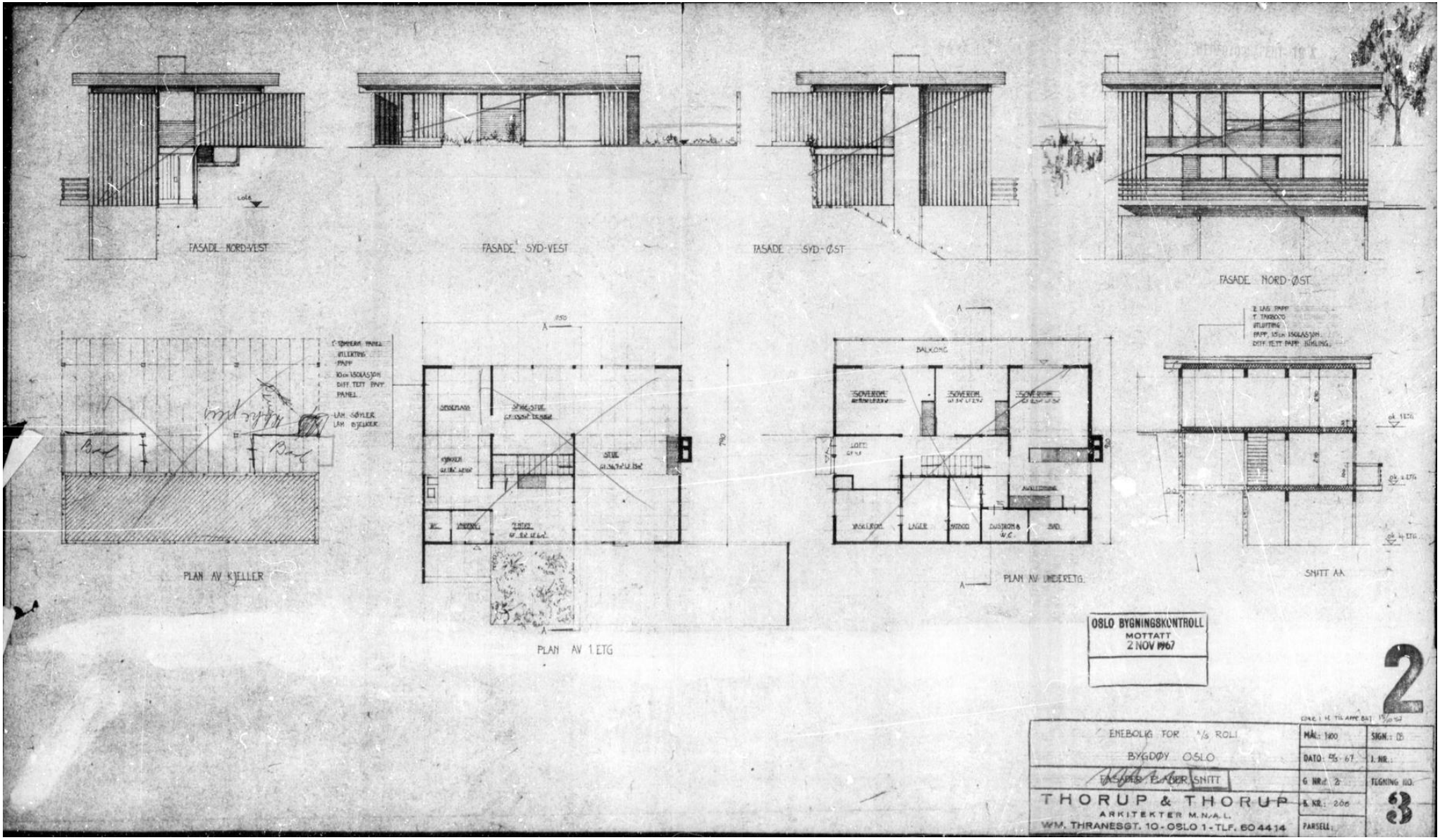
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres

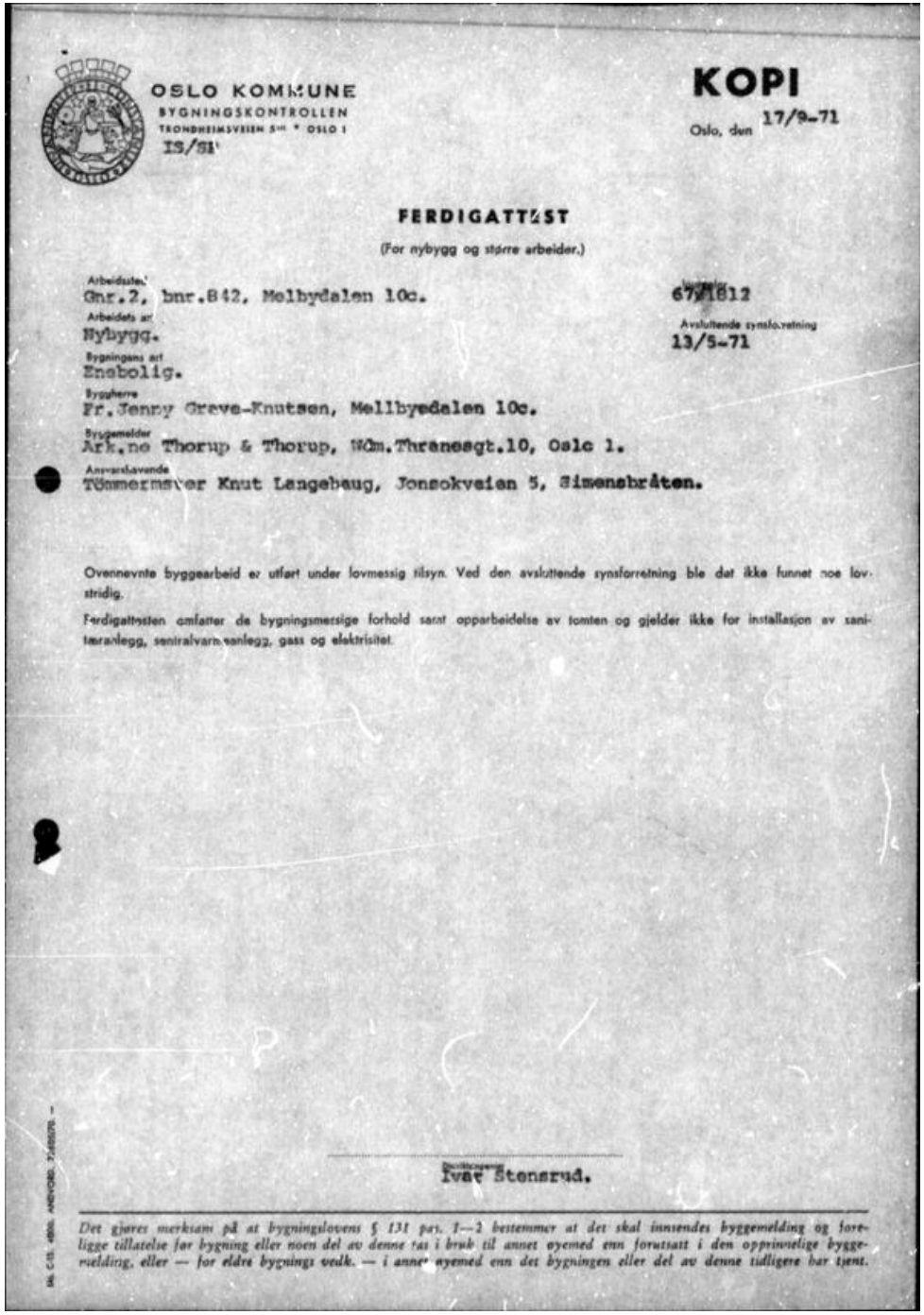
15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87 kap. 41		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	


FASADE NORD-VEST
FASADE SYD-VEST
FASADE SYD-ØST
FASADE NORD-ØST
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 1 ETG
PLAN AV UNDERETG.
SNITT AA
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 NOV 1967
2
ENEBOLIG FOR
BYGDØY OSLO
THORUP & THORUP
ARKITEKTER M.N.A.L.
WM. THRANESGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 60 44 14



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 1
IS/SI

KOPI

Oslo, dun 17/9-71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet
Gnr.2, bnr.842, Melbydalen 10c.

Byggesak
67/1812

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13/5-71

Bygningens art
Enebolig.

Bygyherre
Fr.Jenny Greve-Knutsen, Melbydalen 10c.

Byggemelder
Ark.ne Thorup & Thorup, Wdm.Thranesgt.10, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Knut Langebaug, Jonsokveien 5, Simensbråten.

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

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

Byggesaksbehandler
Ivar Stensrud.

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

Bk. C 15. 4866. ARKIVFORM. 37-4866/70. —

GBOKFØRT
31.MAJ 88 035229
BYSKRIVEREN I OSLO

ENDRING AV AVTALE

Eierne av:

- gnr. 2 bnr. 1090 strandparsell, Trygve Bunes
- gnr. 2 bnr. 32 Mellbyedalen 12, Aase og Trygve Bunes.
- gnr. 2 bnr.841 Mellbyedalen 10, Svein Tveiten, Torunn E. Tveiten
- gnr. 2 bnr.842 Mellbyedalen 18, Jenny Kristine Grove-Knutsen.
- gnr. 2 bnr.843 Mellbyedalen 16, Kjerulv Mjåset.
- gnr. 2 bnr.1103 Mellbyedalen 14, Inger-Lise og Tom Grove-Knutsen.

aksepterer at avtale datert 20. Mars 1981, dagboknr.2452 dagbokført 19.5.81 om felles bruk av strandparsell endres således:

- Alle rettigheter og plikter som ifølge ovennevnte avtale påhviler gnr.2 bnr.842, overføres til gnr.2 bnr.1103.

Aase Bunes
Aase Bunes

Trygve Bunes
Trygve Bunes

Svein Tveiten
Svein Tveiten

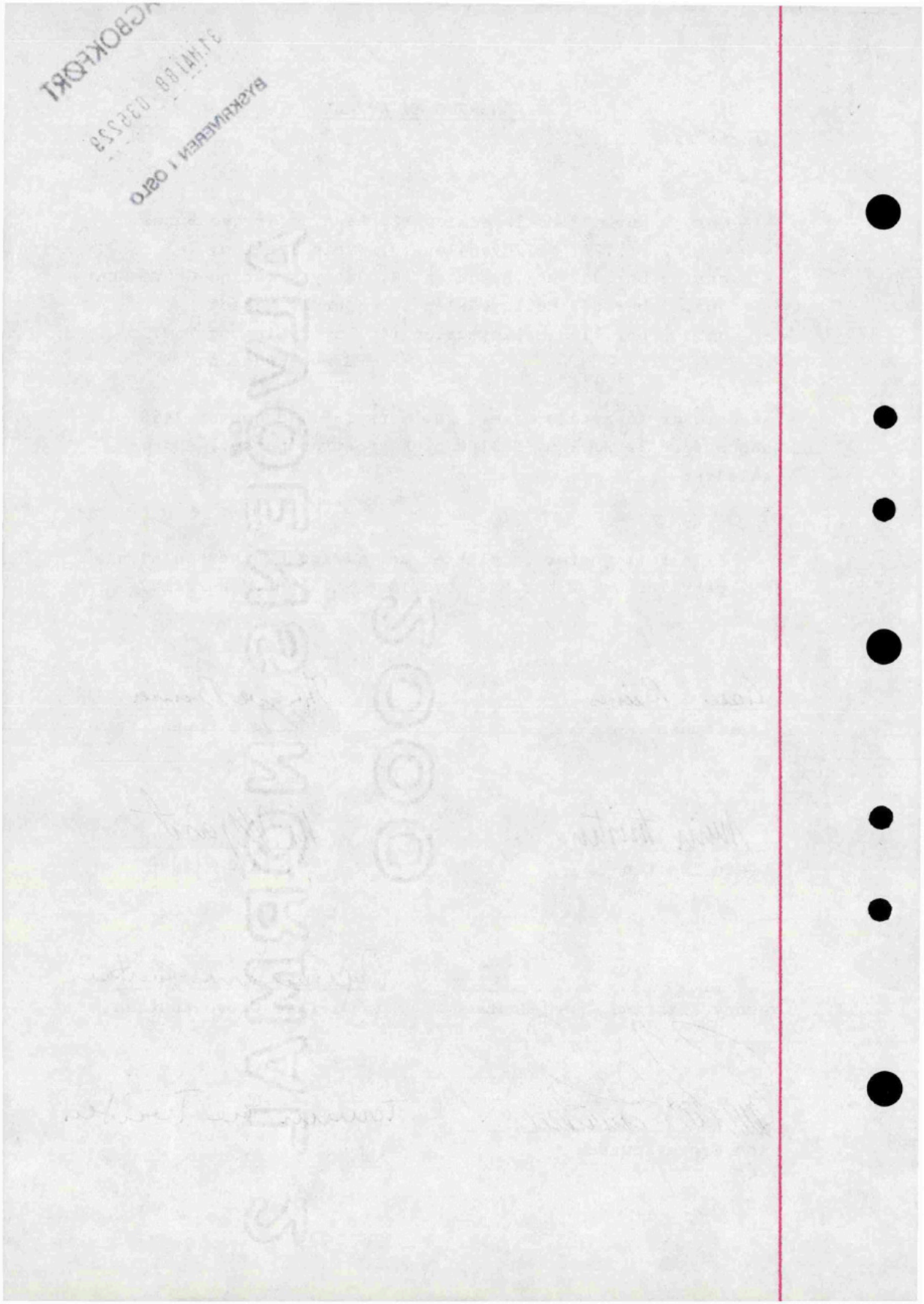
Kj Mjåset
Kjerulv Mjåset

J. Grove-Knutsen
Jenny Kristine Grove-Knutsen

Inger-Lise Grove-Knutsen
Inger-Lise Grove-Knutsen

Tom Grove-Knutsen

Torunn Eie Tveiten
Torunn Eie Tveiten



Doknr: 528702 Tinglyst: 14.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilleggsavtale/erklæring

Mellom

eierne av gnr. 2, bnr. 32, Mellebyedalen, Ada Kjenner og Geir Ole Reiakvam

av gnr. 2, bnr. 841, Mellebyedalen , William Nybø og Kari Vigdis Nybø

av gnr. 2, bnr. 842 og gnr. 2, bnr. 1090, Mellebyedalen , Christer Karlot Eriksen

av gnr. 2, bnr. 843, Mellebyedalen , Jon Peder Staubo

av gnr. 2, bnr. 1103, Mellebyedalen , Tom Grove-Knudsen og Inger Lise Grove-Knudsen

vedrørende strandparsell gnr. 2, bnr. 1090

1 Eierne av gnr. 2, bnr. 841, gnr. 2, bnr. 843, gnr. 2, bnr. 1103 skal sammen med eier av strandparsell gnr. 2, bnr. 1090 i Oslo kommune ha rådighet over strandretten i felleskap med like rettigheter og forpliktelser

2 Eierne av gnr. 2, bnr. 32, har oppgitt alle eventuelle bestående rettigheter i strandparsellen som eiendommen har etter avtalen av 20.mars 1981 eller annet rettsforhold, hvilket bekreftes ved påtegning på denne avtale

3 Nærværende avtale/erklæring griper ikke inn i andre bestående rettigheter på strandparsellen. Den skal tinglyses på gnr. 2, bnr. 1090.

Oslo, 10/6 2010

160577-[redacted]
Ada Kjenner

260575-[redacted]
Geir Ole Reiakvam

William Nybø 18 02 43 [redacted]

Kari V. Nybø 27-12-53 [redacted]
Kari Vigdis Nybø

Tom Grove-Knudsen 280944 [redacted]

Inger Lise Grove-Knudsen 040443 [redacted]

Christer Karlot Eriksen 130179 [redacted]

John Peder Staubo
Jon Peder Staubo 170341-[redacted]

Denne avtale i fem eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett.

J.Grove-Knutsen. Mellbyedalen 14. 0287 Oslo 2.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 2 BNR. 842 OG BNR. 1103.

DAGBOKFØRT
20 MAI 85 028285
BYSKRIVEREN I OSLO

ATKOMSTVEI

Gnr. 2 bnr. 842
skal ha bruksrett til gangvei
(2 meter bred)
fra biloppstillingsplass
over gnr. 2 bnr. 1103
som vist med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 2 bnr. 842
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Melbyedalen
over gnr. 2 bnr. 1103
langs eksisterende atkomstvei
som vist med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 2 bnr. 1103
skal ha bruksrett til gangvei
fra strandtomt
over gnr. 2 bnr. 842.
som vist med gul farge på kart på baksiden

ATKOMSTVEI

Gnr. 2 bnr. 842
skal ha bruksrett til gangvei
fra redskapsboder
over gnr. 2 bnr. 1103
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS - LEKEPLASS.

Gnr. 2 bnr. 842
skal ha bruksrett til biloppstillingsplass - garasjeplass
på gnr. 2 bnr. 1103
som vist med blå farge på kart på baksiden.

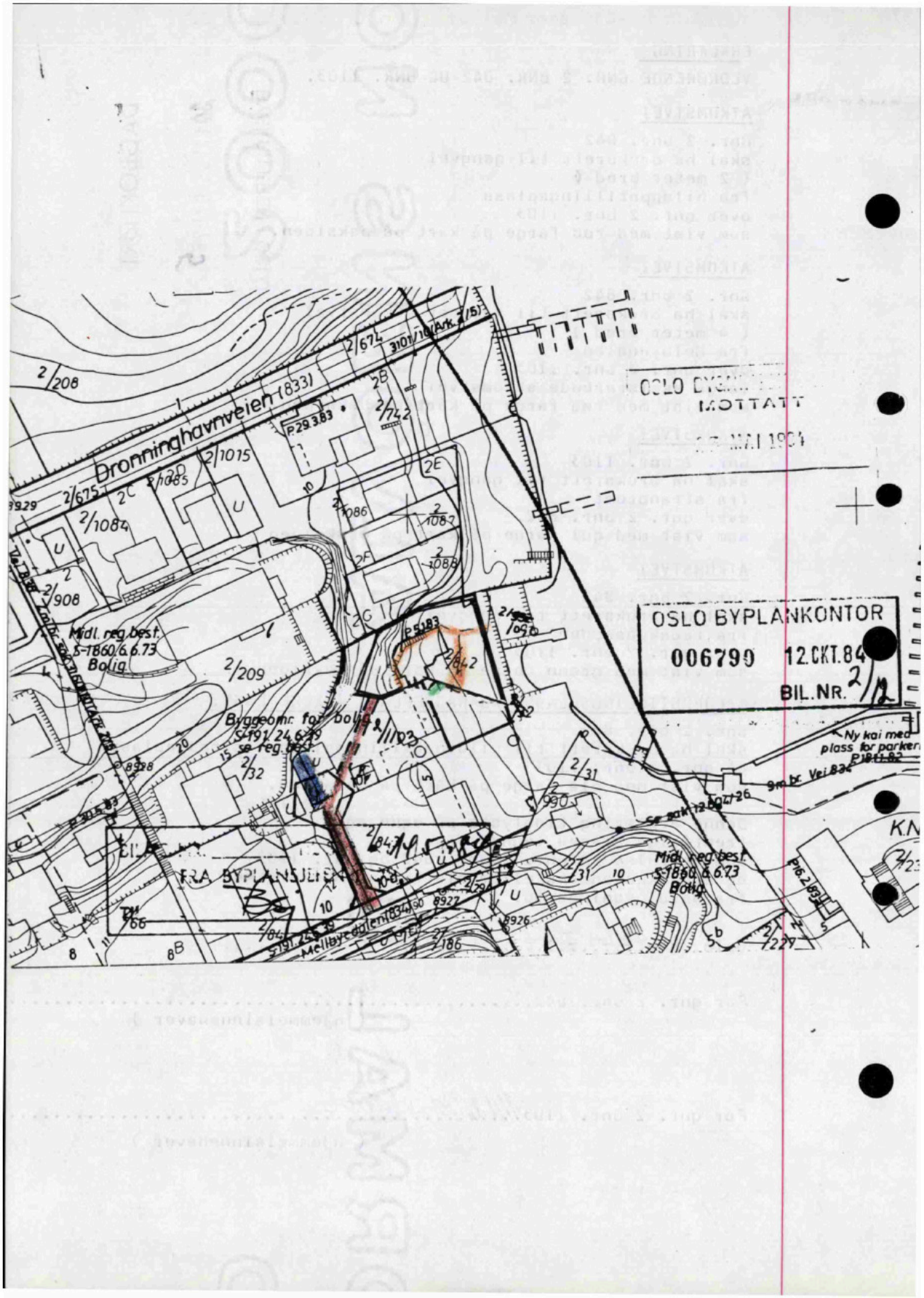
Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 2 bnr. 842 og bnr. 1103
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den. 26. December 1984

For gnr. 2 bnr. 842 J. Grove Knutsen
(Hjemmelsinnehaver)

For gnr. 2 bnr. 1103
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes


Dronninghavnveien (833)
OSLO BYPLANKONTOR
006799 12.OKT.84
BIL.NR. 2/12
Midl. reg.best.
S-1860/6.6.73
Bolig
Byggeomr. for Bolig
S-191/24.6.59
se reg.best.
Ny kai med plass for parker
Midl. reg.best.
S-1860/6.6.73
Bolig
FRA BYPLANSJEF
Mellbyveien (834)

DAGBOKFØRT
19. MAI 81 12452
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

A V T A L E

mellom

eierne av gnr. 2 bnr. 32, Mellbyedalen 12, Aase og Trygve Bunes
av gnr. 2 bnr. 841, Mellbyedalen 10, Svein Tveiten,
av gnr. 2 bnr. 842, Mellbyedalen 14, Jenny Kristine Grove-Knutsen
og av gnr. 2 bnr. 843, Mellbyedalen 16, Kjerulv Mjåset

vedrørende

strandparsellen som grenser til eiendommen gnr. 2 bnr. 842 og gnr. 2 bnr. 843.

---

1. Eierne av gnr. 2 bnr. 32, gnr. 2 bnr. 841, gnr. 2 bnr. 842 og gnr. 2 bnr. 843 er blitt enige om at den nevnte strandparsell, hvor grensene er avmerket på kartet fra Oslo Oppmålingsvesen, skal de ha rådighet over i fellesskap med like rettigheter og forpliktelser.

2. Fellesarealet skal være skilt fra de tilgrensede eiendommer ved en hekk eller et gjerde. Det skal dog være åpning i denne hekken eller gjerdet for passering med gressklipper fra Kjerulv Mjåset og Kristine Grove-Knutsens eiendommer.

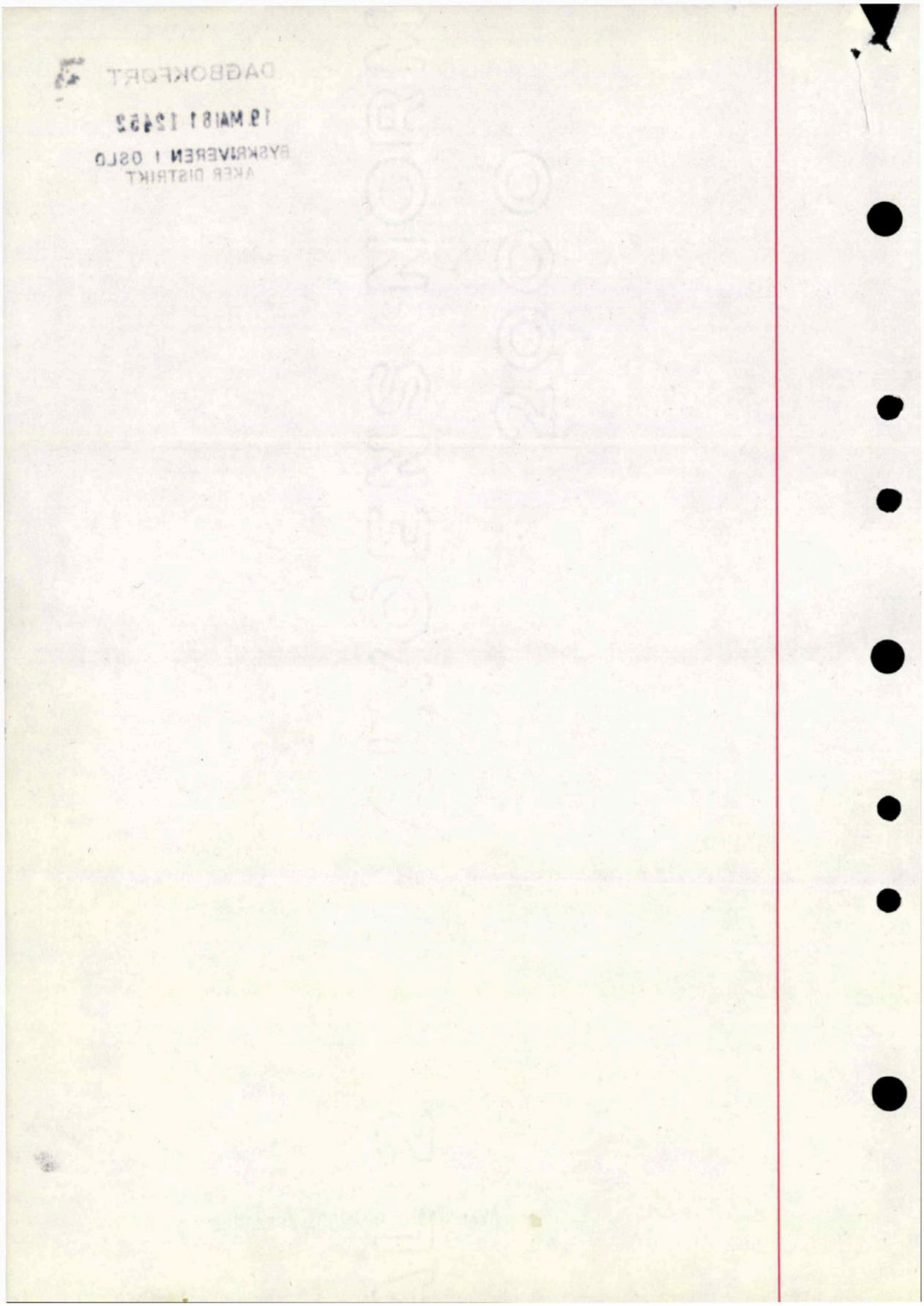
3. Partene er enige om hvor den enkelte andelseier skal ha sitt båtfeste.

4. Andelen i parsellen skal følge den respektive eiendom og kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av eiendommen.

5. Utleie eller utlån av båtfesteretten må ikke skje på en slik måte at det blir til ulempe for de andre andelseiere.

6. Andelseierne skal i fellesskap holde strandparsellen ryddig og iorden, og eventuelle utgifter i den forbindelse skal deles likt på andelseierne. Alle avgjørelser vedrørende strandparsellen fattes med 3/4 flertall i møte der alle andelseiere er

Avskriftens riktighet bekreftes: HF



innkalt med 14 dagers varsel.

7. Nærværende avtale tinglyses på gnr. 2 bnr. 32.

Ovlig vedr. overdr. til hr. Isaksen
Oslo, 20. mars 1981. Ovan leät rett.

Svein Tveiten

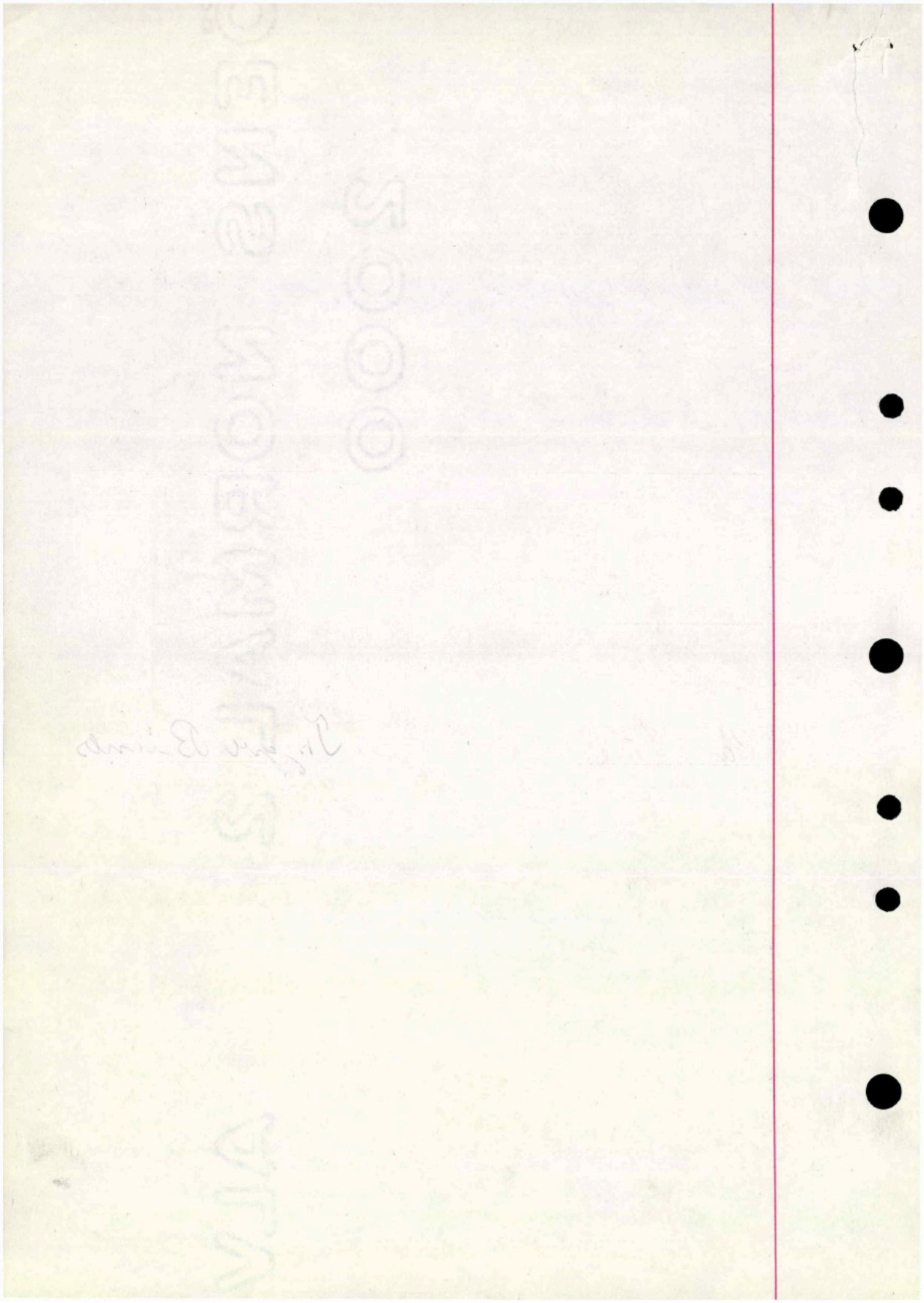
Jenny Kristine Grove-Knutsen

Kjerulv Mjåset

Aase Bunes

Trygve Bunes

Avskriftens riktighet bekreftes:



SITUASJONSKART

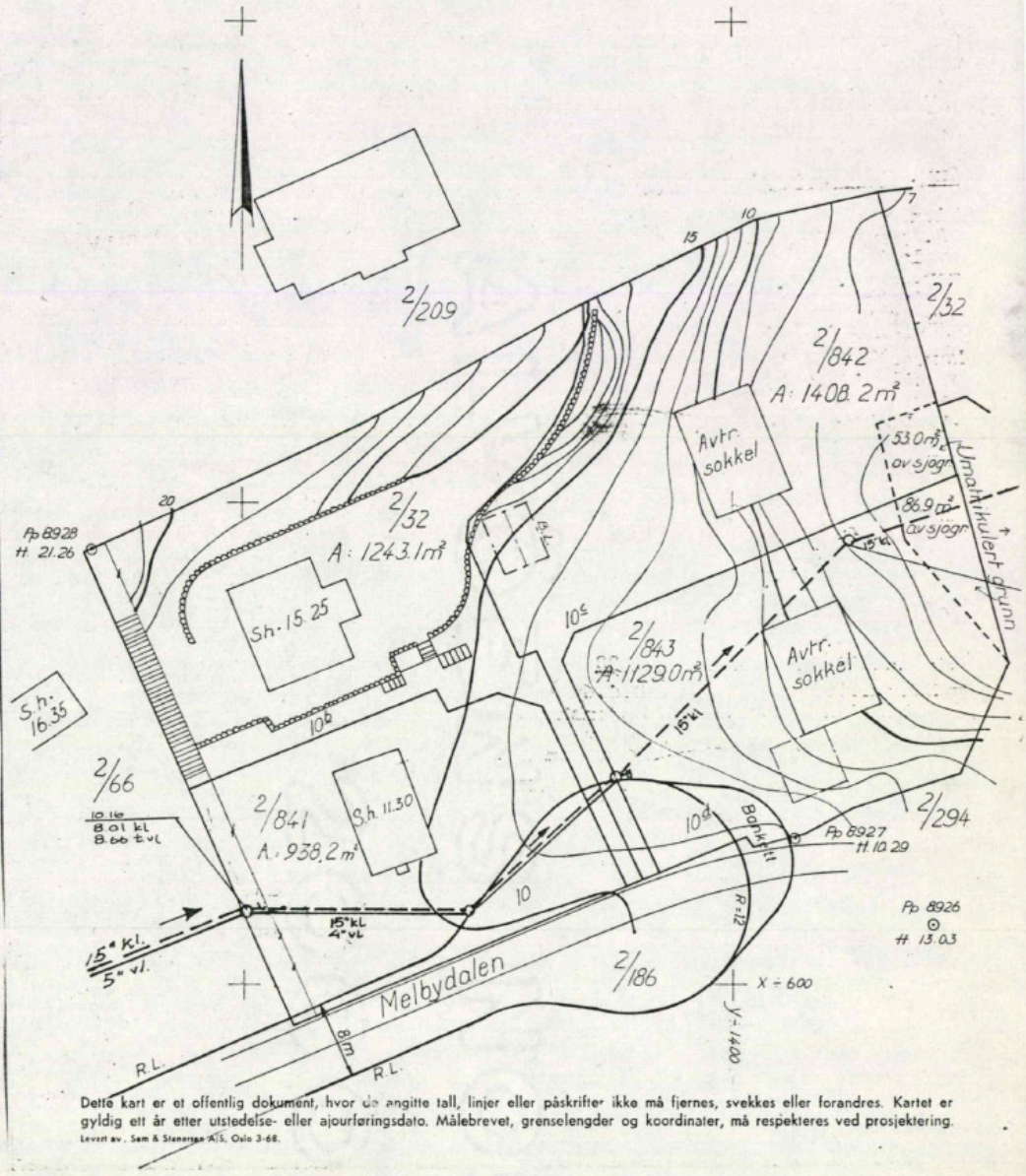
M. 1:500 Ekvidistanse 1 m over

GNR. 2 BNR. 32-841-842-843 PARSELL AV BNR. AREAL: Ialt 4718.5 m²

NR. 10-10b-10c-10d ril Melbydalen KARTBLAD S.V.B 1-2

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN, 15 | 11 1968 S.j.nr. 1611-68

Ajourført, 1 | 10 1970 S.j.nr. 1111-1970



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-68.

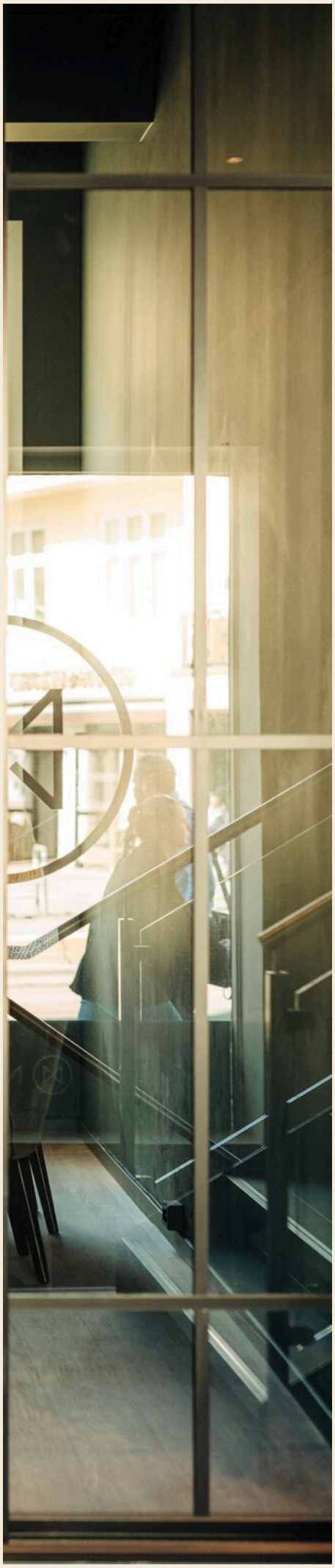
Avskriftens riktighet bekreftes i HF

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.

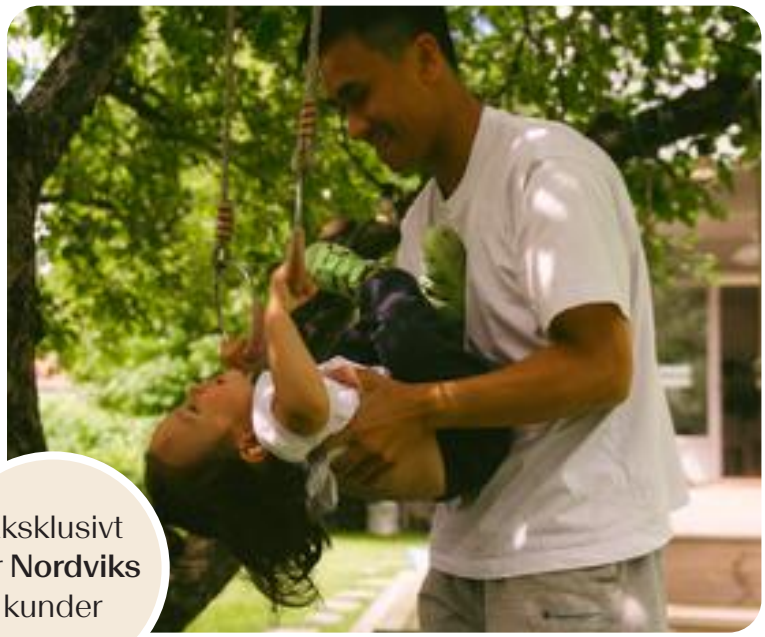


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0294/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mellbyedalen 14 0287 OSLO
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1103 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550