NORDVIK

Oscars gate 65

2 soverom | 144 kvm | Selveierleilighet



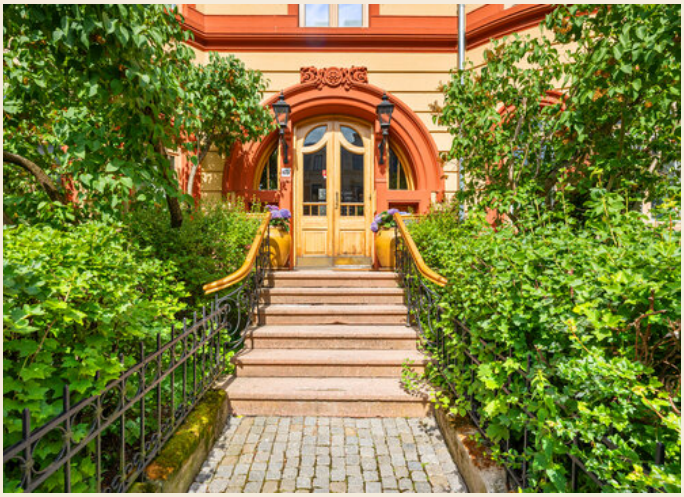
Velkommen til

Oscars gate 65

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
239	Kontaktinfo
242	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
245	Forbrukerinformasjon om budgivning
246	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.04.2026









Nøkkelinformasjon

Unik toppleilighet med private terrasser på 29 m² - God standard - Nyinstallert heis med trappefri adkomst fra bakkeplan

Prisantydning	**18 900 000,-**
Omkostninger	**473 880,-**
Totalpris	**19 373 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 384,-**
BRA-i	**144 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere denne flotte toppleiligheten i vakre omgivelser på Frogner. Leiligheten ligger i en fasjonabel bygård i populære Oscars gate rett bak slottet. Veldrevet sameie, og det er nylig installert heis i gården.

- Solrik takterrasse på 20 kvm. Privat og usjenert - med flotte utsiktsforhold
- Balkong på ca. 9 kvm. Sol fra morgen til sent på kvelden om sommeren
- HTH-kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Vakkert og trafikkstille strøk med grønt utenfor
- Kjellerbod på 6 m² og trappebod på 3 m²
- Helt nyinnsatt heis i gården. Selger har betalt seksjonens andel
- Trinnfri tilgang til heisen er under etablering
- Installert solskjerming i vinduer på stue og kjøkken
- Gulvvarme i de fleste rom
- Varmtvann og internett inkl.
- Ildsted

Planløsning

5. etasje





Loftetasje















Flott HTH-kjøkken med fullintegrerte hvitevarer og rikelig skapplass.





Fra kjøkkenet er det også direkte utgang til balkongen.







Hovedsoverommet er romslig og har en behagelig atmosfære med gode møbleringsmuligheter.





Her er det plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement, og rommet er utstyrt med garderobeskap som gir praktisk oppbevaring.

Mellomgang mellom soverom og oppholdsrom med praktisk skyvedørsgarderobe.









Trapp opp til toppetasjen.





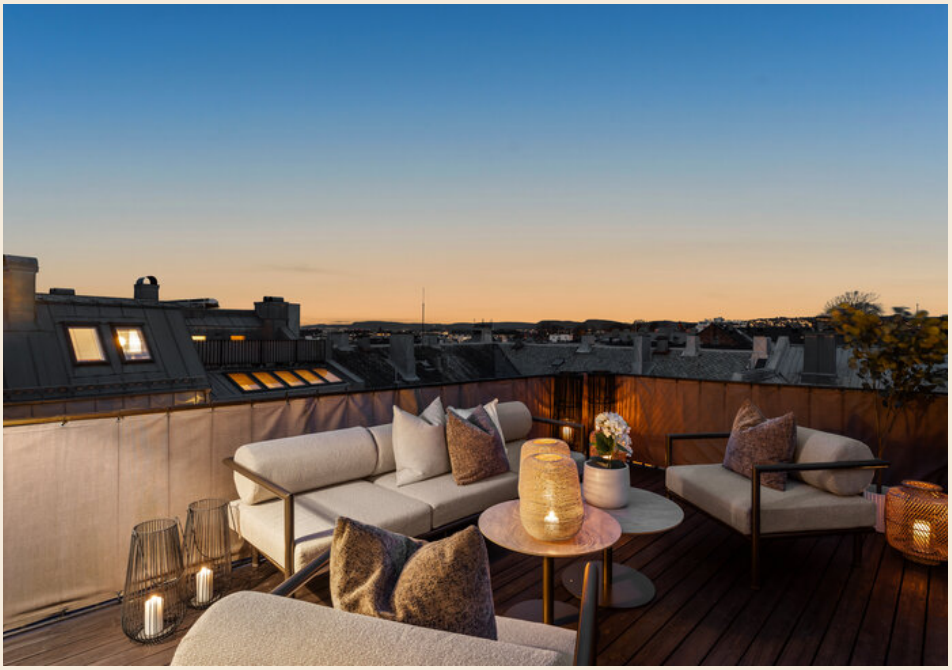
Loftsetasjen utgjør et særdeles attraktivt supplement til hovedplanet og tilfører boligen både ekstra plass og fleksibilitet.

Etasjen har en sjarmerende utforming med skråtak og en lun, luftig atmosfære, og rommer loftsstue/hems, bad, hobbyrom/allrom og en romslig terrasse.





Stemingsfull terrasse med god plass til utemøblement, beplantning, folk m.m.





Her kan du nyte storslått utsikt over byen.

Terrassen er på hele 20 kvm og har sol fra morgen til rundt 21:00 om sommeren.






HJELLE
DAHLSTRØM
MOEN
KNAPSTAD GEIRAN
FUGLSANG
LANGELAND

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0085/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oscars gate 65, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 254, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Mathias Råheim
Dominika Råheim

Kjøpesum og omkostninger
18 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
472 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
473 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
486 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 373 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 386 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, stue, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i fellesareal.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong med utgang fra stue.

6. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Trapperom, stue/hems, gang, hobbyrom/allrom, bad.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse med utgang fra loftsstue.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,28 meter i loftstue. Etasjeplan med skråtak.
Innvendig romhøyde på opptil 2,29 meter i stue og kjøkken i 5.etg. 4,84 meter på øverste del i åpent trappeløp.

Solforhold
Selger informerer om sol på terrassen oppe fra kl. 10:00 - 21:00 på toppen av sommeren og sol på terrassen nede fra 12:00 - 20:00.

I april informerer selger om sol fra 12:00 til 20:00 på terrassen oppe, og sol fra 14:00 - 19:00 på terrassen nede.

Innhold
HOVEDPLAN:
Entré:
Leiligheten ønskes velkommen av en innbydende entré

med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære. Gulvet er belagt med eikeparkett, som tilfører varme og et tidløst preg. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, og peisen skaper en lun og hyggelig ramme rundt oppholdsrommet. Stuen har en romhøyde på opptil 2,29 meter, og det åpne trappeløpet bidrar til ekstra volum og en luftig romfølelse med imponerende takhøyde på opptil 4,84 meter på det høyeste.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne og stilren HTH-innredning fra ca. 2011 med hvite, slette fronter og kompositt benkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder to kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, induksjonstopp og vinskap. Rommet har en åpen og sosial utforming mot oppholdsarealet, og romhøyde på opptil 2,29 meter bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Baderom:
Badet er flislagt og innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør badet funksjonelt og godt tilpasset familiens behov. Badet ligger i praktisk tilknytning til hovedsoverom.

Soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har en behagelig atmosfære med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement, og rommet er utstyrt med garderobeskap som gir praktisk oppbevaring.

Soverom 2:
Det andre soverommet ligger i tilknytning til entréen og er et fleksibelt og anvendelig rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også dette rommet har garderobeskap, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk løsning i hverdagen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 9 kvm, som gir en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og uteplassen nyter gode solforhold. Selger opplyser om sol fra ca. kl. 12:00 til 20:00 på toppen av sommeren, og fra ca. kl. 14:00 til 19:00 i april.

LOFTSPLAN
Stue/hems:
Loftsstuen er et særdeles sjarmerende oppholdsrom med etasjeplan og skråtak som gir boligen karakter. Rommet oppleves lyst og luftig, og har en innvendig romhøyde på opptil 2,28 meter. Dette er et allsidig rom som egner seg godt som ekstra stue, TV-stue, lesehjørne eller hjemmekontor. Den direkte utgangen til terrassen gjør rommet ekstra attraktivt og gir en fin overgang mellom inne- og uteareal.

Hobbyrom/allrom:
Hobbyrommet/allrommet er et romslig og fleksibelt ekstrarom med mange bruksmuligheter. Rommet kan innredes etter behov, enten som allrom, kontor, hobbyrom eller oppbevaringsrom.

Bad:
Badet i loftsetasjen er et eldre bad med fliser på gulv og vegger, og er innredet med servant på underskap, speil, belysning, toalett og dusj. Badet har naturlig ventilasjon og adkomst fra hobbyrom/allrom.

Terrasse:
Fra loftsstuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 20 kvm. Her er det god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster, og terrassen oppleves som en flott utvidelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Selger opplyser om svært gode solforhold, med sol fra ca. kl. 10:00 til 21:00 på toppen av sommeren, og fra ca. kl. 12:00 til 20:00 i april.

Standard
Innvendige overflater:
Leiligheten har malte overflater på vegger og himlinger, med fliser på bad. Gulvene består av eikeparkett, samt fliser på bad.

Ildsted:
Peis i stue med pipeløp fra byggeår.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra ca. 2011 med hvite, slette fronter og kompositt benkeplate med underlimt vaskebeslag og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder to kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, induksjonstopp, vinskap og ventilator med mekanisk avtrekk og kullfilter.

Våtrom - Baderom I:
Flislagt bad fra ca. 2011 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har plastsluk, synlig grå banemembran ved sluk og ventilasjon via elektrisk styrt vifte samt naturlig ventil.

Våtrom - Baderom II:
Bad i loftsetasje. Eldre bad fra opprinnelig før 1997, med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant på underskap, speil, belysning, klosett og dusj. Rommet har naturlig ventilasjon. Sluk er fra 1989.

Tekniske installasjoner:

- Eldre røropplegg i kobber
- Vannrør i pex og kobber fra ca. 2011
- Fordelerskap i 5. etasje
- Avløpsrør i plast, både eldre og nyere deler
- Naturlig ventilasjon med ventilspalter i vinduer og veggventiler
- Elektrisk styrt vifte på bad
- Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk og kullfilter
- Felles varmtvannssystem
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter i entré
- Yale Doorman kodelås på ytterdør
- Felles røykvarslingsanlegg
- Brannslukkingsapparat

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, samt slitte karmer og sprekker i trevirket.

- Dører - Ytterdør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Dører - Balkongdør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, samt værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Tilstandsvurdering: TG2 gis- Innvendige dører grunnet værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 5. etasje
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet.

- Pipe og ildsted
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Bad 5. etasje - Overflater vegger og himling
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det er påvist avvik i fuger.

- Bad 5. etasje - Sluk, membran og tettesjikt
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

- Bad 5. etasje - Sanitærutstyr og innredning
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken - Avtrekk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet det kun er kullfilterventilator på kjøkkenet og ikke annen forsert/mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller - Loftsetasje
Tilstandsvurdering: Det er målt høydeforskjeller på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, samt mellom 10–20 mm innenfor 2 meters lengde. Dette har fått tilstandsgrad 2.

TG3: Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meters lengde enkelte steder.

Anbefalte tiltak: Lokal oppretting av skjevheter kan vurderes ved behov. For å oppnå TG0 eller TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette anses normalt ikke som et økonomisk rasjonelt enkelttiltak, men kan vurderes ved senere renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Baderom - Loftsetasje
Tilstandsvurdering: Badet har fått TG3 fordi våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er også registrert synlige rustdannelser i sluk og utett overgang.

Anbefalte tiltak: Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg bør

oppgraderes og dokumenteres. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås, og det anbefales bruk av dusjkabinett frem til badet eventuelt renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

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

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tec utførte arbeid ifbm jordfeil på badet i første etasje pga feil på varmekabel. Feilen ble utbedret i februar 2026. M-tec gjorde også enkelte mindre overfladiske utbedringer av fuger og silikonering i dusj. Vifte ble byttet av Elektroexperten på badet i første etasje i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Elektriske byttet kabling mellom eksisterende downlights på hovedsoverom og installerte PLEJD-styring i februar 2026. Det ble også målt feil på varmekabel i entré og bad, og disse ble frakoblet. M-tec har utført arbeid i februar 2026 på varmekabel på bad. Arbeidet ble utført på sameiets forsikring og vi har etterspurt dokumentasjon fra sameiet på samsvarserklæring. Takstmann har fått fakturaen fra M-tec. Elektroexperten utførte mindre elektriske arbeider i 2021: "Kobling av lampe, sjekk av stikkontakter og bytte av vifte". Dessverre ser det ut til at samsvarserklæring ble lagt på feil eiendom i Boligmappa og nå er Elektroexperten konkurs. Vi har faktura på at samsvarserklæring er utarbeidet, men vi har ikke selve samsvarserklæringen. Fakturaen fra Elektroexperten er sendt til takstmann. Nordre Follo Elektriske byttet kabling mellom eksisterende downlights på hovedsoverom og installerte PLEJDstyring. Målt feil på varmekabel i entré og bad, frakoblet disse. I tidligere eiers egenerklæring er det opplyst om installasjon av xComfort lyssystem, samt elektronisk styring av utvendige persienner. Arbeidet ble utført av El-effekt AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 7. april 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid på vann og avløp i direkte forbindelse med denne seksjonen, men sameiet utførte arbeider på avløpsrør på bakkeplan i 2022 etter pålegg fra vann- og avløpsetaten.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder rom i 2. etasje med tilhørende bad. Forrige eier orienterte om at dette ikke var byggemeldt. Vi vet ikke når arbeidet ble utført eller hvem som utførte det. Vi vet derfor ikke om arbeidet er utført av faglært, ufaglært eller ved egeninnsats. Vi antar arbeidet var søknadspliktig, men vet ikke. Forrige eier orienterte om at rommet i andre etasje ikke er godkjent som soverom.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ved mye snø og påfølgende snøsmelting har det hendt at det har kommet noe fukt inn gjennom den ene vinduskarmen på rommet i 2. etasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Jordfeil i varmekabler i den opphøyde entreen og jordfeil i varmekabler på bad. Begge deler inntraff ca. 1.1.2026. Feilen på badet ble utbedret i februar 2026, se tidligere svar. Varmekablene i den opphøyde entreen ble frakoblet februar 2026.

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

lignende.
Ja
Beskriv: En sjelden gang har vi sett sølvkre på badegulvet i første etasje, men kun der.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige arealoppmåling ble vedlagt tilstandsrapport 6. september 2020 utført av takstmann Christian Wasjø Kjuus v/ Kjuus Eiendom AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ref ovennevnte er rom i 2. etasje og tilhørende bad ikke byggemeldt. Rommet er ikke godkjent til soverom og dokumentasjon fra forrige eier om dette vedlegges salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet ønsker å pusse opp oppgangene. Det gjenstår også noen arbeider på rekkverk i trappeoppgang etter heisinstallasjon.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1899.

Innvendige bygningsdeler:
Etasjeskillene i både loftetasje og 5. etasje er utført med trebjelker, selvbærende plater/tregulv og påliggende gulvoverflater.

Innvendig trapp er utført i malt tre fra ukjent årstall. Innerdørene er fabrikkmalte, slette dører fra nyere årstall.

Utvendige bygningsdeler:
Eiendommen er en bygård med tekket saltak. Ytterveggene er oppført i teglstein med pusset og malt utførelse. Etasjeskillene er i trebjelkelag, og bygget er fundamentert direkte mot grunn.

Vinduer, dører og balkong:
Terrassen har utgang fra stue og er på ca. 20 m². Den er utført som trekonstruksjon fra 1989. Rekkverkshøyden er ca. 87 cm.

Balkongen har utgang fra stue og er på ca. 9 m², med trespaltet gulv og rekkverkshøyde på 97 cm.

Boligen har malte vinduer med isolerglass fra 1989.

Det er fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007. I tillegg er det malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989.

Ytterdøren er en malt slett dør B30/35 dB fra 1989, utstyrt med Yale Doorman kodelås. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 dB av nyere dato til bodarealer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i stue
- Fastmontert TV
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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
Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 742 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 384,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.981 pr. mnd. I tillegg betales p.t.:
- kr. 413 pr. mnd for internett.
- kr. 990 pr. mnd som akonto strøm til varmt vann. Dette avregnes årlig.

Eiendomsskatt
Kr 1 682,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 667 560,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 096 514,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett blir levert av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7, orgnr. 982894867

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7. Eiendommen Oscarsgate 65/Meltzersgate 7 er oppdelt i 17 selveierseksjoner.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring og har hussoppforsikring i Norsk Hussopp Forsikring.

Opplysningene er basert på sameiets årsmøtepapirer og protokoller fra 2025, da dokumentasjon fra ordinært årsmøte 2026 ikke foreligger på nåværende tidspunkt.

Opplysninger fra sameiets årsmøte i 2025:
Det fremgår av sameiets årsrapport for 2025 at sameiet i 2024 har fulgt opp flere vedlikeholds- og oppgraderingssaker. Det elektriske anlegget i sameiets fellesområder er utbedret og oppgradert, og arbeidet er i hovedsak avsluttet, med noe gjenstående etterarbeid i enkelte leiligheter. Sameiet har også fulgt opp lekkasjesaker, samt arbeidet videre med prosjekt knyttet til universell utforming og heis.

På årsmøtet i 2025 ble det opplyst at sameiets heisprosjekt har fått formell godkjenning, og at arbeidene etter planen skal starte i august 2025. Det må påregnes redusert fremkommelighet i byggeperioden. Årsmøtet vedtok videre at styret gis fullmakt til å følge opp nødvendig oppussing og vedlikehold av fellesarealer som følge av heisinstallasjonen, samt reparasjon/renovering av trapp ved inngangspartiet i Oscars gate 65, reparasjon av skader på murvegger i bakgård, ettersyn og reparasjon av balkonger mot bakgård, samt kontroll/ettersyn av takbelegget. Disse tiltakene skal i utgangspunktet finansieres av sameiets egenkapital, forutsatt at egenkapitalen etter gjennomførte tiltak ikke blir lavere enn kr 300.000.

Det ble i ekstraordinært årsmøte i 2025 også vedtatt at styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 4.400.000 i forbindelse med heisprosjektet. Sameiet har fått innvilget støtte fra Oslo kommune på kr 800.000. Kostnader knyttet til lånet, herunder renter og gebyrer, skal belastes de seksjonene som omfattes av den vedtatte fordelingsnøkkelen for heis. Det gjøres oppmerksom på at enkelte seksjoner ikke belastes heiskostnader.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har lån i forbindelse med installering av heis. Denne seksjonen har infridd sin andel av lånet.

Fellesformue
Kr 18 974,- pr. 08.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 56 982.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Sameierne må sørge for nødvendig innvendig vedlikehold av vinduene i sine leiligheter samt å foreta utskifting av disse når det er nødvendig.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82665435

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 949 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet beliggenhet i et meget eksklusivt og veletablert strøk på beste Frogner. Området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra rundt 1900-tallet. Her har man kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter. Området er kjent for sitt brede utvalg av hyggelige kaféer og restauranter samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Rikt utvalg av diverse nisjeforretninger og servicetilbud.

Gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er noen av Oslos mest attraktive handlegater samt Aker Brygge og Tjuvholmen. Flere hyggelige kaféer og bevertningssteder i nærmiljøet, herunder Victor's Vinbar, Sawan, Jewel of India, Åpent Bakeri, Villa Paradiso, Alex Sushi og en rekke andre restauranter i alle prisklasser. Vinmonopol, dagligvareforretning, et stort utvalg interiør-butikker og andre forretninger like rundt hjørnet. Flotte tur- og friområder i Slottsparken, langs Frognerstranda og på Akershus festning, samt flere andre park- og grøntområder i nærmiljøet, som Uranienborgparken og Frognerparken. Flere treningssentre i nærområdet. Videre er det enkelt å ta seg til Bygdøy med badestrand og kyststier, eller opp til marka.

Bredt kollektivtilbud med offentlig kommunikasjon i alle retninger med trikk, buss, tog og flytog. Blandt annet Solli plass med buss 30, 31 og trikk 12, 13. Nationaltheatret stasjon har inngang fra Parkveien/Henrik Ibsens gate med flytoget og andre lokaltog samt t-bane (alle linjer). Her bor man meget sentralt i en hyggelig og praktisk leilighet som det er lett å trives i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument 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.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosettanlegg, datert 1936.
- Ekspedisjonsdokument for oppdeling av leilighet, datert 1939.
- Ferigdattest for innredning av WC, datert 1962.
- Ferdigattest for innredning av leiligheter på loft, datert 1994.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 2012.
- Ferdigattest for utskifting av sluk og toalett, datert 2014.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Hobbyrom/allrom i loftetasjen og bad samt noen loftsvinduer er ikke registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940.
- Opprinnelige byggetegninger på loftetasjen er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info, kontakt megler eller kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl., området bak slottet, S-2997, vedtatt 07.09.1988.

Ingen plansaker i området.

Byggesaker i området:
Oscars gate 65 - oppføring av heis i eksisterende trapperom og ny dør mot bakgård
Saksnummer: 2025/14584 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Meltzers gate 9 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2026/03538 - Byggesak
Mottatt sak: 26.03.2026
Status: Under behandling

Meltzers gate 5 - endring av boenheter, bruksendring og fasadeendring

Saksnummer: 2025/07737 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Meltzers gate 5 - etablering av to takterrasser
Saksnummer: 2026/02073 - Byggesak
Mottatt sak: 23.02.2026
Status: Under behandling

Oscars gate 67 - utskifting av vinduer og dører - Klage mottatt 2025/03906
Saksnummer: 2025/14601 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

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

301/213/254/17:
07.07.1898 - Dokumentnr: 903330 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1989 - Dokumentnr: 32527 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/2273
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/2273
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/2273
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/2273
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 134/2273
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2273
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 189 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900 (2 inkl) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 284 885,- 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. 3 625,-.

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 12. april 2026

Megler
Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

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.

Oscars gate 65

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**4 min**
795 elever, 46 klasser	0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**10 min**
604 elever, 35 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**20 min**
365 elever, 22 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**13 min**
406 elever, 30 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**7 min**
412 elever, 25 klasser	2.2 km
Wang Toppidrett	**8 min**
18 klasser	0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	**8 min**
816 elever, 33 klasser	0.6 km

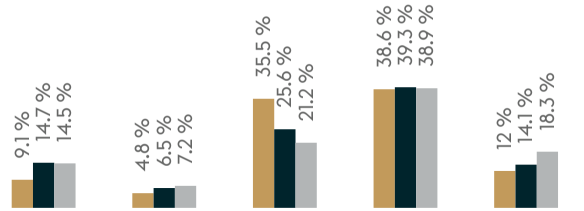
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien	**1 min**
Linje 21	0.1 km
Riddervolds plass	**2 min**
Linje 11	0.2 km
Nationaltheatret stasjon	**14 min**
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Nationaltheatret	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.5 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	**3 min**
97 barn	0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	**3 min**
15 barn	0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	**7 min**
26 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Inkognito terrasse balløkke	5 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	9 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Oscars gate 65, 0256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 254, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2371 **Eiendomsverdi ref nr:** YL1699

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

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.



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.



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.



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.



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.



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

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1898, iht. Norges eiendommer samt utbygget loft i ca. 1989. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning fordelt over 2 plan. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje dog eldre bad på loft der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein i pusset og malt utførelse. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameie er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Malte vinduer med isolerglass fra 1989. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt slett ytterdør B30/35 db fra 1989. Yale doorman kodelås. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid til bodarealer. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra 1989 . Rekkverkshøyde er på ca. 87 cm og er noe lavt. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.
Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 97 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Loftetasje: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.
5.etg: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk e krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malt tretrapp fra ukjent årstall. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slette innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Loftetasjen: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra 1989 der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser på gulv og vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad fra ca. 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra ca. 2011 med hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert 2 stk kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, dampovn, induksjonstopp, vinskap og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vannrør fra ca. 2011 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 5.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra eldre årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det har vært utskiftning/utbedring av felles avløpsrør i nyere tid. Olimb Rørfornying fornyet avløpsrørene etter pålegg fra V/A-etaten i 2023. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Utført el-sjekk i 2025 iht. fremlagt dokumentasjon. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

Felles røykvarslingsanlegg. Brannslukkingsapparat.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

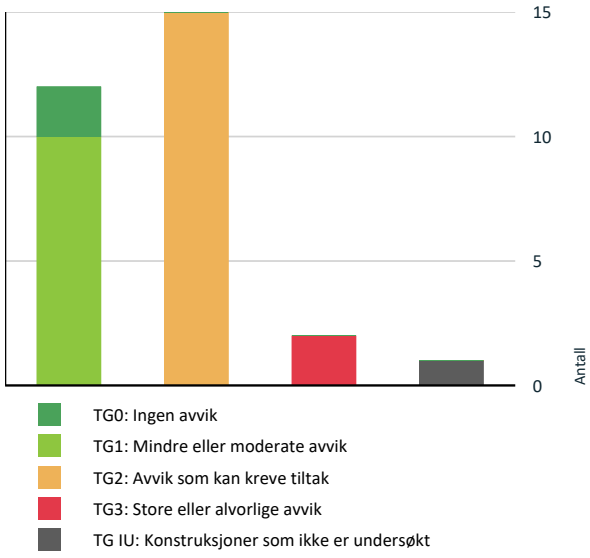
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hobbyrom/allrom i loftetasjen og bad samt noen loftsvinduer er ikke registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger på loftetasjen er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

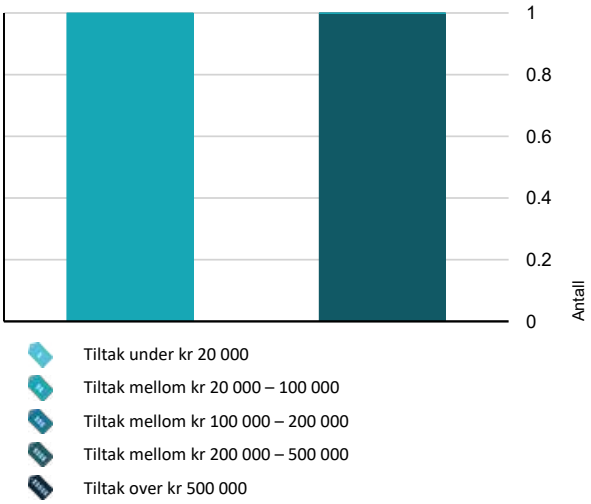
Sammendrag av boligens tilstand

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

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1899

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra 1989. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring.



Ingen synlige lekkasjer rundt loftvinduer på befaringsdagen.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2007

TG 2 Dører - 2 - 3 - 4

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid til bodarealer. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 1 Dører - 2 - 3

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt slett ytterdør B30/35 db fra 1989. Yale doorman kodelås. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1889 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra 1989 . Rekkverkshøyde er på ca. 87 cm og er noe lavt. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rens med overflatebehandling bør utføres.



Vegg bør overflatebehandles.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 97 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rens med overflatebehandling bør utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Loftetasje: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe forhøyet skjevhet på hobbyrom der det i hovedsak der største avviket er. Loftstue med avvik på 10 til 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Estimatet er for lokal utbedring. Oppretting av etasjen i sin helhet vil øke i kostnader, men er ikke umiddelbart nødvendig heller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

5.etg: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra ukjent årstall. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Innvendige dører - 5.etg

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Loftetasjen: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra 1989 der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser på gulv og vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Synlige rustdannelser i sluk med utett overgang.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier



Utført hulltaking.

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretaes lokal utbedring

Fornyelse av flisfuger og silikon på sikt er påregnelig.



Synlige avvik på fuger i dusjsonen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Jordingsledning har løsnet. Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Jordingsledning må festes. Uten fremlagt dokumentasjon kan det ikke vites hvordan underliggende konstruksjoner er utført der dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventil.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Utført hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra ca. 2011 med hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert 2 stk kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, dampovn, induksjonstopp, vinskap og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Mindre slagskade ved kum der lokal utbedring tilfaller ny eier.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Vannrør fra ca. 2011 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 5.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra eldre årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det har vært utskiftning/utbedring av felles avløpsrør i nyere tid. Olimb Rørfornying fornyet avløpsrørene etter pålegg fra V/A-etaten i 2023. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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 og jordfeilbryter plassert i entré. Utført el-sjekk i 2025 iht. fremlagt dokumentasjon. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring på hele anlegget foreligger ikke, men samsvarserklæring på utført arbeider i 2026 og dokumentasjon på el-sjekk i 2025 foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utført el-sjekk i 2025 fremstår anlegget med fungerende tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



Deksler på åpninger ved automatsikringer bør opparbeides.



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

Beskrivelse

Felles røykvarslingsanlegg. Brannslukkingsapparat.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	37			37	20
5. Etasje	107			107	9
Felles 5.etg		3		3	
Felles kjeller		6		6	
SUM	**144**	**9**			**29**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, stue/hems, gang, hobbyrom/allrom, bad		
5. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken		
Felles 5.etg		Bod	
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,28 meter i loftstue. Etasjeplan med skråtak.
Innvendig romhøyde på opptil 2,29 meter i stue og kjøkken i 5.etg. 4,84 meter på øverste del i åpent trappeløp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Hobbyrom/allrom i loftetasjen og bad samt noen loftsvinduer er ikke registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger på loftetasjen er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Jan Mathias Råheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	254		17	971 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 65

Hjemmelshaver
Råheim Dominika, Råheim Jan Mathias

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Oscarsgt 65/	134 / 2273	SK Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	
2	11.04.2026	

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 brannteknisk 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YL1699

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

Jan Mathias Råheim	9578-5998-4-933965	2026-03-26 00:11:00
Dominika V Trzcinska	9578-5999-4-2051323	2026-03-26 00:09:52

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
25. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 65, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Mathias Råheim, Dominika Råheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82665435
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tec utførte arbeid ifbm jordfeil på badet i første etasje pga feil på varmekabel. Feilen ble utbedret i februar 2026. M-tec gjorde også enkelte mindre overfladiske utbedringer av fuger og silikonering i dusj. Vifte ble byttet av Elektroexperten på badet i første etasje i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Elektriske byttet kabling mellom eksisterende downlights på hovedsoverom og installerte PLEJD-styring i februar 2026. Det ble også målt feil på varmekabel i entré og bad, og disse ble frakoblet. M-tec har utført arbeid i februar 2026 på varmekabel på bad. Arbeidet ble utført på sameiets forsikring og vi har etterspurt dokumentasjon fra sameiet på samsvarserklæring. Takstmann har fått fakturaen fra M-tec. Elektroexperten utførte mindre elektriske arbeider i 2021: "Kobling av lampe, sjekk av stikkontakter og bytte av vifte". Dessverre ser det ut til at samsvarserklæring ble lagt på feil eiendom i Boligmappa og nå er Elektroexperten konkurs. Vi har faktura på at samsvarserklæring er utarbeidet, men vi har ikke selve samsvarserklæringen. Fakturaen fra Elektroexperten er sendt til takstmann. Nordre Follo Elektriske byttet kabling mellom eksisterende downlights på hovedsoverom og installerte PLEJD-styring. Målt feil på varmekabel i entré og bad, frakoblet disse. I tidligere eiers egenerklæring er det opplyst om installasjon av xComfort lyssystem, samt elektronisk styring av utvendige persienner. Arbeidet ble utført av El-effekt AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 7. april 2025

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid på vann og avløp i direkte forbindelse med denne seksjonen, men sameiet utførte arbeider på avløpsrør på bakkeplan i 2022 etter pålegg fra vann- og avløpsetaten.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder rom i 2. etasje med tilhørende bad. Forrige eier orienterte om at dette ikke var byggemeldt. Vi vet ikke når arbeidet ble utført eller hvem som utførte det. Vi vet derfor ikke om arbeidet er utført av faglært, ufaglært eller ved egeninnsats. Vi antar arbeidet var søknadspliktig, men vet ikke. Forrige eier orienterte om at rommet i andre etasje ikke er godkjent som soverom.

---

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

Eventuell kommentar: Noen fuger hadde tørket opp, men dette ble utbedret av M-tec i 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Ved mye snø og påfølgende snøsmelting har det hendt at det har kommet noe fukt inn gjennom den ene vinduskarmen på rommet i 2. etasje.

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeil i varmekabler i den opphøyde entreen og jordfeil i varmekabler på bad. Begge deler inntraff ca. 1.1.2026. Feilen på badet ble utbedret i februar 2026, se tidligere svar. Varmekablene i den opphøyde entreen ble frakoblet februar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En sjelden gang har vi sett sølvkre på badegulvet i første etasje, men kun der.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige arealoppmåling ble vedlagt tilstandsrapport 6. september 2020 utført av takstmann Christian Wasjø Kjuus v/ Kjuus Eiendom AS.

---

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

Ja

Beskriv: Ref ovennevnte er rom i 2. etasje og tilhørende bad ikke byggemeldt. Rommet er ikke godkjent til soverom og dokumentasjon fra forrige eier om dette vedlegges salgsoppgaven.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet ønsker å pusse opp oppgangene. Det gjenstår også noen arbeider på rekkverk i trappeoppgang etter heisinstallasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0085/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dominika V Trzcinska	**2026-03-26**	**Jan Mathias Råheim**	**2026-03-26**

Identifikasjon

Dominika V Trzcinska

Identifikasjon

Jan Mathias Råheim

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Oscars gate 65, 0256 OSLO**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278973**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80511132**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **254**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0503**



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 **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 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 **181,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 441 kWh**



Oscars gate 65, 0256 OSLO

Detaljering

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



Oscars gate 65, 0256 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

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

Navn: Therese Kobbeltvedt
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 16.02.2026

Salg av seksjon 17 i Sameiet Oscarsgt 65/Meltzersgate 7 – Trzcinska og Råheim, oppdragsnr. 14-0085/26

Vi viser til bestilling av den 12/2 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære og ekstraordinære årsmøte i sameiet.
- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i 2025 ifbm innstallering av heis.
- Vedtekter og husordensregler.
- Tilstandsrapport for røropplegget.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.981 pr. mnd. I tillegg betales p.t.:
  - kr. 413 pr. mnd for internett.
  - kr. 990 pr. mnd som akonto strøm til varmt vann. Dette avregnes årlig.
  - kr. 4.412 pr. mnd til betjening av heislån.
- Sum å betale pr. mnd kr. 10.796.
- Seksjonens andel av sameiets formue pr. 31.12.2025: kr. 18.974.
- Seksjonens andel av sameiets gjeld pr. 31.12.2025: kr. 579.480.
- Sameiet har et lån ifbm innstallering av heis. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Etter hva vi er kjent med vil det komme en ekstra innkalling ifbm. heisen. Selger Råheim er med i «heisgruppa» og kan gi utfyllende opplysninger om dette.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, avtale nr 82665435
- Sameiet har Hussoppforsikring, polise 4212075 i Norsk Hussopp Forsikring.
- Styreleder er Tore Dahlstrøm, tlf 908 68 435, e-post: Tore.Dahlstrom@nsf.no.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 4.001.463,78

Utbetalt lånebeløp: 4.400.000,00

Lånetaker: SAMEIET OSCARSGT 65 / MELTZERSGT 7

Lånenummer: 1516.07.62060

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 4.400.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.07.2045

Trekkes fra konto: 1506.64.93196

Neste forfall 01.02.2026: 30.564,43

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 234

Terminbeløp: 7.165.506,41

Avdrag: 4.001.463,78

Renter: 3.147.662,63

Gebyr: 16.380,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.02.26	30.564,43	7.960,95	22.533,48	70,00	3.993.502,83
01.03.26	30.631,00	10.188,67	20.372,33	70,00	3.983.314,16
01.04.26	30.631,00	8.063,46	22.497,54	70,00	3.975.250,70
01.05.26	30.631,00	8.833,26	21.727,74	70,00	3.966.417,44
01.06.26	30.631,00	8.158,89	22.402,11	70,00	3.958.258,55
01.07.26	30.631,00	8.926,13	21.634,87	70,00	3.949.332,42
01.08.26	30.631,00	8.255,39	22.305,61	70,00	3.941.077,03
01.09.26	30.631,00	8.302,01	22.258,99	70,00	3.932.775,02
01.10.26	30.631,00	9.065,42	21.495,58	70,00	3.923.709,60
01.11.26	30.631,00	8.400,10	22.160,90	70,00	3.915.309,50
01.12.26	30.631,00	9.160,88	21.400,12	70,00	3.906.148,62
01.01.27	30.631,00	8.499,29	22.061,71	70,00	3.897.649,33
01.02.27	30.631,00	8.547,29	22.013,71	70,00	3.889.102,04
01.03.27	30.631,00	10.721,25	19.839,75	70,00	3.878.380,79
01.04.27	30.631,00	8.656,12	21.904,88	70,00	3.869.724,67
01.05.27	30.631,00	9.410,04	21.150,96	70,00	3.860.314,63
01.06.27	30.631,00	8.758,15	21.802,85	70,00	3.851.556,48
01.07.27	30.631,00	9.509,34	21.051,66	70,00	3.842.047,14
01.08.27	30.631,00	8.861,33	21.699,67	70,00	3.833.185,81
01.09.27	30.631,00	8.911,38	21.649,62	70,00	3.824.274,43
01.10.27	30.631,00	9.658,46	20.902,54	70,00	3.814.615,97
01.11.27	30.631,00	9.016,26	21.544,74	70,00	3.805.599,71
01.12.27	30.631,00	9.760,53	20.800,47	70,00	3.795.839,18

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	367.572,00	117.790,25	248.941,75	840,00	3.678.048,93
2029	367.572,00	126.009,32	240.722,68	840,00	3.552.039,61
2030	367.572,00	134.588,78	232.143,22	840,00	3.417.450,83
2031	367.572,00	143.816,82	222.915,18	840,00	3.273.634,01
2032	367.572,00	153.603,65	213.128,35	840,00	3.120.030,36
2033	367.572,00	164.260,50	202.471,50	840,00	2.955.769,86
2034	367.572,00	175.471,79	191.260,21	840,00	2.780.298,07
2035	367.572,00	187.502,97	179.229,03	840,00	2.592.795,10
2036	367.572,00	200.296,32	166.435,68	840,00	2.392.498,78
2037	367.572,00	214.131,47	152.600,53	840,00	2.178.367,31
2038	367.572,00	228.774,11	137.957,89	840,00	1.949.593,20
2039	367.572,00	244.459,91	122.272,09	840,00	1.705.133,29
2040	367.572,00	261.173,11	105.558,89	840,00	1.443.960,18
2041	367.572,00	279.152,12	87.579,88	840,00	1.164.808,06
2042	367.572,00	298.268,40	68.463,60	840,00	866.539,66
2043	367.572,00	318.719,06	48.012,94	840,00	547.820,60
2044	367.572,00	340.542,86	26.189,14	840,00	207.277,74
2045	212.335,98	207.277,74	4.568,24	490,00	0,00

Utskrift: 12.01.2026 09:10:54

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7 ble avholdt mandag den 3/3-25 hos Laache i 2. etg.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

10 seksjoner var representert fysisk på møtet i henhold til navneliste. Kristin Langeland møtte med fullmakt fra Thomas Jebsen. Arne Dale møtte med fullmakt fra Jette Fuglsang. Dermed var 12 seksjoner representert på møtet.

b) Valg av møteleder

Tore Dahlstrøm ble valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Jessica Paine Torsnes valgt til sekretær og Kristin Langeland til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Tiltak for universell tilgang

a) I protokollen fra det ekstraordinære årsmøte onsdag 5. juni 2024 var det dessverre blitt forvekslet fordelingen av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis mellom seksjon 2 og seksjon 3. I protokollen var det satt at seksjon 3 hadde større andel enn seksjon 2. Dette er ikke korrekt da seksjon 2 er større enn seksjon 3. Vedlagt innkallingen til årsmøtet 5. juni 2024 lå også riktig fordeling. Skrivefeilen i protokollen foreslås derfor rettet.

Forslag til vedtak: Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis som gjelder seksjon 2 og 3 er som følger:

Seksjon 2: 1,58 %

Seksjon 3: 1,42%

Alle andre seksjoner er uberørte.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Kostnadsfordelingen for investeringskostnaden til heis blir da som følger:

- 1. etasje: 3 %

Snr 2 (1,58 %)
Snr 3 (1,42 %)

- 2. etasje: 8,5 %

Snr 5 (4,58 %)
Snr 6 (3,92 %)

- 3. etasje: 12,5 %

Snr 8 (6,73 %)
Snr 9 (5, 77 %)

- 4. etasje: 21,5 %

Snr 11 (12,00 %)
Snr 12 (9,50 %)

- 5. etasje: 54,5 %

Snr 13(11.15 %)
Snr 14 (9,54 %)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

Snr 15 (11.10 %)
Snr 16 (9,54 %)
Snr 17 (13, 17 %)
Leilighetene i Meltzers gate (snr. 1, 7, 10, 18): 0 %

Kostnadsfordelingen for drifts- og vedlikeholdskostnadene (inkl. strøm) til heis er som følger:
Snr 2 (1,58%)
Snr 3 (1,42 %)
Snr 5 (4,58 %)
Snr 6 (3,92 %)
Snr 8 (6,73 %)
Snr 9 (5,77 %)
Snr 11 (12,00 %)
Snr 12 (9,50 %)
Snr 13 (11,53 %)
Snr 14 (9,92 %)
Snr I 5 (I 1,47 %)
Snr 16 (8,04 %)
Snr 17 (13,54 %)
Leilighetene i Meltzers gate (snr. 1, 7, 10, 18): 0 %

b) Finansiering av tiltaket.
Forventet byggekostnad er kr. 4.400.000. Sameiet har fått støtte fra Oslo kommune på kr. 800.000, men dette vil ikke bli utbetalt forskuddsvis. Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4.400.000. Alle kostnader til dette lånet, gebyrer og renter skal belastes de som får heis etter allerede vedtatt fordelingsbrøk.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4.400.000. Alle kostnader til dette lånet, gebyrer og renter skal belastes de som får heis etter allerede vedtatt fordelingsbrøk og vil bli fakturert i tillegg til vanlige fellesutgifter fra og med låneutbetaling.
VEDTAK: Forslag til vedtak ble vedtatt mot to stemmer (Dale og Fuglsang).

Sameiere som ønsker å forskuddsbetale sin andel av forventet byggekostnad på kr. 4.400.000,- i henhold til pkt. 2 bokstav a i protokollen, kan sende skriftlig melding til SK Eiendom AS innen 14.03.25. post@skeiendom.no
SK Eiendom vil sende faktura med betalingsfrist 31.03.25.

Tilleggsprotokollering
Øyvind Sletten ønsket protokollert at han mente å ha stilt et forbehold i forbindelse med hans aksept av heisprosjektet.

Tore Dahlstrøm
Møteleder

Kristin Langeland
Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kristin H M Langeland
aa222282-50bc-48bf-b588-d73ce3648747 - 2025-03-12 22:16:28 UTC +02:00
BankID - c8035ff2-cfb5-4227-8fbe-bb056fbb96ea - NO

Tore Trygve Dahlstrøm
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Oscarsgate 65/Meltzersgate 7
ae4eb139-aca8-4fb0-b168-425d894180ea - 2025-03-15 13:25:24 UTC +02:00
BankID - 27dbef69-d785-402a-a0f0-da141467c8ce - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Oscarsgate 65 / Meltzersgate 7

Oslo, 19. april 2025

Innkalling til ordinært årsmøte

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, mandag den 28. april 2025 kl 19.00.
Møtet vil bli avholdt hos Laache i 2. etg.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2024
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Saker til behandling fra styret

3.1. Orienteringssak om sameiets prosjekt om universell tilgang/heis

3.2. Oppussing/vedlikehold av fellesarealer i inngangsparti, trappeoppganger og loftsgang. Denne saken har vært utsatt i påvente av prosessen om universell tilgang som ble behandlet på ekstraordinært sameiermøte den 18.03.24. Styret foreslår at oppussing/vedlikehold av fellesarealene i denne omgang begrenses til å gjelde nødvendig oppussing/vedlikehold som følge av installering av heis. Styret foreslår at «estetikkgruppen» utarbeider et forslag til oppussing/vedlikehold som godkjennes av styret.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtaler om nødvendig oppussing/vedlikehold av fellesarealer som følge av installering av heis.

3.3. Reparasjon/renovering av trapp til inngangspartiet i O-65.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om reparasjon/renovering av trappen til inngangspartiet i O-65.

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

3.4. Reparasjon/vedlikehold av skader på murvegger i bakgård.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om reparasjon av skader på murvegger i bakgård.

3.5. Reparasjon/vedlikehold av skade på balkonger mot bakgård.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om ettersyn og reparasjon av skader på balkonger mot bakgård.

3.6. Kontroll/ettersyn av takbelegget

Forslag til vedtak: Styret følger opp tiltaket med KB Blikk AS.

3.7. Finansiering av tiltakene i pkt 3.2 til 3.6 i innkallingen til Årsmøtet 2025, samt fremtidige nødvendige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak: Tiltak/vedlikehold finansieres ved bruk av sameiets egenkapital. Egenkapitalen i sameiet skal imidlertid etter gjennomføring av tiltakene ikke være lavere enn kr. 300.000, -. Dersom kostnadene overstiger den egenkapitalen som er til rådighet, gis styret fullmakt til å kreve ekstra innkalling fra sameierne.

5. Innmeldt sak fra Øyvind Sletten

Saken følger vedlagt i sin helhet, sak D trenger 2/3 flertall av de avgitte stemmene

6. Dugnad

Det blir dugnad mandag 5. mai fra kl. 18:00. Styret setter opp liste over oppgaver.

7. Valg

a) Styreleder
b) 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Saksdokumenter følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Oscarsgate 65 / Meltzersgate 7
Svein Johannessen
forretningsfører

SAMEIET OSCARSGATE 65 / MELTZERSGATE 7
ÅRSRAPPORT 2024

Styret har i perioden bestått av:

Tore Dahlstrøm	styreleder
Tone Kaarbø	styremedlem (flyttet medio desember 2024)
Jessica Paine-Torsnes	styremedlem
Werner Hjelle	varamedlem

1. **Opplysninger om virksomheten**

Sameiet Oscarsgate 65/Meltzersgate 7 består av eiendommen med samme adresse og har gnr. 213 bnr. 254 i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 17 seksjoner.

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter. I tillegg har styremedlemmene deltatt på flere befaringer/oppfølgingsmøter i forbindelse med vedlikehold og oppgraderinger. Styret har også hatt jevnlig kontakt pr telefon og e-post i enkelte saker.

2. **Arbeidsoppgaver i perioden**

Styret har i 2024 fulgt opp de saker som ble fremlagt og vedtatt på Årsmøtet 2024, samt noen nye saker oppstått i 2024.

- Utbedring og oppgradering av det elektriske anlegget i sameiets fellesområder. Arbeidet er i hovedsak avsluttet, men noe gjenstående etterarbeid/snekkerarbeid i enkelte leiligheter.
- Vedlikehold av hovedtrapp og sliping/lakkering av loftstrapp/gang i O-65 samt trapp i M-7. Dette arbeidet er foreløpig utsatt. Denne saken må ses i sammenheng med pågående sak om universell utforming i sameiet.
- Oppfølging av lekkasjesaker
    - 3 lekkasjesaker hos Thoresen/Dale. Pågående saker. Forsikringssaker.
- Reparasjon/renovering av trapp inngangspartiet O-65 samt murerarbeid i bakgård. Følges opp sammen med reparasjon av skade på balkong i 4. etg. mot bakgård.
- Reparasjon av skade på balkong i 4. etg. mot bakgård. Det er oppdaget skade også på balkongen over inngangspartiet til leilighetene i M-7. Styret hadde befaring sommer/høst 2024 med tre firmaer. To av firmaene ønsket ikke å utføre arbeidet (for stort eller for lite oppdrag). Mottok tilbud fra ett firma, men bla. pga. kostnad ønsket styret å innhente ytterligere tilbud. Følges opp våren 2025.
- Oppfølging av vedtak om universell utforming og heis i sameiet.
    - Ekstraordinært sameiermøte 19.03.24 (det foreligger referat fra møtet)
    - Ekstraordinært sameiermøte 22.04.24 (det foreligger protokoll fra møtet)
        - Vedtak om tiltak for universell utforming ble enstemmig vedtatt
        - Vedtak om finansiering ble vedtatt mot to stemmer

Det ble avholdt dugnad i gården 6. mai med etterfølgende sosialt samvær i bakgården med servering med og uten bobler. Akseptabelt fremmøte.

3. **Økonomi**
Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 56.982. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital slik at denne er kr. 323.305 pr. 31.12.24.

Forutsetningen om fortsatt drift av sameiet legges til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

4. **Arbeidsmiljø m.m**
Sameiet hadde pr. 31.12.2024 ingen ansatt.

5. **Ytre miljø**
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljøet.

6. **Likestilling**
Styret bestod av 2 kvinner og 1 mann, og 1 mannlig varamedlem.

Oslo 14.04.2025

Tore Dahlstrøm	Jessica Paine-Torsnes	Werner Hjelle
styreleder	styremedlem	styremedlem

Årsrapporten er elektronisk godkjent av styreleder og styremedlemmer og derfor uten signatur.

SAMEIET OSCARSGT. 65/MELTZERSGT. 7

RESULTATREGNSKAP		2024	Buds. 2024	2023
Driftsinntekter:				
Fellesutgifter		942 156	942 119	877 308
Leieinntekter stall		12 000	12 000	12 000
Ekstra innkalling		232 500	0	713 997
Andel overskudd Gjensidige		16 318	0	15 403
Innbetaling Global Connect		72 592	75 384	0
Sum		**1 275 566**	**1 029 503**	**1 618 708**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift		11 985	11 985	11 985
Elektrisitet		29 559	45 000	46 712
Offentlige avgifter		341 149	340 000	292 953
Global Connect		75 384	75 384	68 254
Vaktmester og renhold		58 502	57 500	54 106
Matteleie		5 473	6 000	5 213
Diverse kostnader		13 113	6 000	8 446
Vedlikeholdskostnader	1	301 788	100 000	1 071 955
Istapp- og snøfjerning, snørydding		9 318	10 000	8 916
Brann- og redningsetaten		18 912	18 500	18 046
Honorar forretningsfører		38 672	38 672	37 144
Telefon brannalarm, inkl sevice		4 424	10 000	3 855
Skadedyrsanering		11 746	12 000	11 088
Forsikring bygning	2	160 849	158 000	147 273
Forsikring hussopp	3	48 609	50 500	48 609
Bankomkostninger		4 225	3 500	3 463
Sum		**1 218 708**	**1 028 041**	**1 923 018**
DRIFTSRESULTAT		**56 858**	**1 461**	**-304 310**
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter		124	539	1 409
Sum		**124**	**539**	**1 409**
RESULTAT		**56 982**	**2 000**	**-302 901**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a84d860e-45cb-4600-8545-8f1c09852fdd
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET OSCARSGT. 65/MELTZERSGT. 7

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fra sameiere		8 376	15 164
Avregnede strømutgifter		20 257	17 129
Forskuddsbetalte kostnader		156 094	145 620
Øvrige fordringer - heisprosjektet		212 169	0
Sum fordringer		**396 896**	**177 913**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
Bankinnskudd		120 973	210 136
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**120 973**	**210 136**
Sum omløpsmidler		**517 869**	**388 049**
Sum eiendeler		**517 869**	**388 049**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	4	323 305	266 323
Sum opptjent egenkapital		**323 305**	**266 323**
Sum egenkapital		**323 305**	**266 323**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		75 420	11 621
Avsatt styrehonorar		85 000	75 000
Avsatt aga.		11 985	10 576
Forskuddsbetalte fellesutgifter		22 159	24 529
Sum kortsiktig gjeld		**194 564**	**121 726**
Sum gjeld		**194 564**	**121 726**
Sum egenkapital og gjeld		**517 869**	**388 049**

Tore Dahlstrøm Tone Kaarbø Jessica Paine-Torsnes

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a84d860e-45cb-4600-8545-8f1c09852fdd
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET OSCARSGT. 65/MELTZERSGT. 7

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Vedlikeholdskostnader:

Lyskilder, blomster, diverse innkjøp, fjerning løv	5 751
Utrykning Brann og redning, 8 ganger	11 310
Ettersyn nøkkelbokssafe	1 813
Arbeid med avløpsrør	35 779
iSekk	4 320
Arbeid med callinganlegg	5 378
Juridisk bistand	7 437
Ny hovedtavle, stigeledninger Fagerborg Installasjon	232 500
Vedlikeholdsavtale Fagerborg Elektriker	3 750
Viderefakturert egenandel skade 2023	-10 000
Fjernet tagging	3 750
Sum	**301 788**

Note 2 - Forsikring bygning:

Gjensidige polisenummer 82665435	
Belastet premie 2024	160 849
Sum	**160 849**

Note 3 - Forsikring hussopp:

Norsk Hussoppforsikring polise 1890	
Belastet premie 2024	48 609
Sum	**48 609**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	266 323
Årets resultat	56 982
Sum	**323 305**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a84d860e-45cb-4600-8545-8f1c09852fdd
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a84d860e-45cb-4600-8545-8f1c09852fdd
visma sign
www.vismasign.com

Saker som ønsket behandlet på ordinært årsmøte den 28. april 2025 i Sameiet Oscarsgate 65 / Meltzersgate 7

Bakgrunn
Hele bakgrunnen for forslagene, er å få en best mulig utnyttelse av boden der de to varmtvanns-berederne til loftsleilighetene (felles beredere) står.

Nevnte bod disponeres i dag av min seksjon (seksjon nr. 16). Boden ligger på 6. etasjeplanet («hemsplanet») og «grenser» på to sider mot min leilighet (stue og soverom på min loftmesanin («hems»)). Jeg antar at de fleste i sameiet ikke har vært oppe i den aktuelle boden, og jeg legger derfor ved et bilde (bilde 1 – **vedlegg 1**) av boden tatt fra døråpningen inn til boden. Jeg legger også ved to plantegninger over 6. plan (etasje) fra heissøknaden til kommunen, henholdsvis eksisterende plan og plan med heis (**vedlegg 2** og **vedlegg 3**). Her ser man den aktuelle boden, med berederne «tegnet» inn. På vedlegg 2 ser man eksisterende døradkomst til boden. På vedlegg 3 ser man prosjektert fremtidig døradkomst. I **vedlegg 4** (bilde 2) ser man rømningstrappa, og oppe i venstre hjørne av bildet ser man deler av den veggen (altså over rømningstrappa) hvor fremtidig døradkomst til boden er prosjektert.

Min seksjon har rømningsvei fra hemsen (stua) og ned gjennom en tidligere bod. Dette fremkommer av vedleggene 2 og 3. Den tidligere boden er den «kassa» som «henger ned fra taket» i trappa fra 4. etasje og opp til reposet mellom 4. og 5. etasje. Bak/under rømningstrappa er det et stort uutnyttet volum.

Jeg har engasjert sivilarkitekt Arne Sødal for å bistå meg. Sødal var arkitekten som tegnet loftsutbyggingen da loftet ble «konvertert» til leiligheten på 1980-tallet. Han vil kunne møte på årsmøtet for å redegjøre for sakene og svare på eventuelle spørsmål.

«Hovedgrepet» her er å flytte de to varmtvannsberederne ned i rommet bak rømningstrappa. Uten slik flytting blir boden min i praksis uten verdi – berederne og toppen av heisen «beslaglegger» da i praksis boden.

Det er viktig for meg å presisere:

- Dette skal ikke forsinke heisprosjektet over hodet.
- Det skal ikke koste noen øvrige seksjonseiere noe som helst.

Følgende forslag fremsettes for årsmøtet (forslagene er innbyrdes uavhengig av hverandre, slik at de vedtas sak for sak):

Sak A – Flytting av varmtvannsberedere fra eksiterende bod og ned i volumet bak rømningstrappa
Dette er et tiltak som ikke er søknadspliktig og vil ikke påvirke heisprosjektet, men det er rasjonelt å gjøre dette i sammenheng med heisprosjektet. Rørlegger som har vært på befaring sammen med arkitekt Sødal (samt Halvard Torsnes, meg og én annen), sier det er meningsløst å flytte så vidt gamle beredere uten samtidig sette inn nye beredere. Å flytte berederne er ikke noe problem, ifølge rørleggeren.

Adkomst til berederne her bli en dør/luke i «kassa» som «henger ned fra taket» i trappa fra 4. etasje og opp til reposet mellom 4. og 5. etasje.

Jeg vil i tilfelle også dekke kostnadene til nye beredere.

Forslag til vedtak:
Seksjon nr. 16 (Øyvind Sletten) gis rett til å flytte de to felles varmtvannsberederne ned bak rømningstrappa, og med adkomst til disse som nevnt. Sletten dekker alle kostnader forbundet med dette, herunder kostnadene med å erstatte eldre beredere med nye.

Sak B – Anledning til å sette inn dør til boden fra min hems
Dette er et tiltak som ikke er søknadspliktig og vil ikke påvirke heisprosjektet, men det er rasjonelt å gjøre dette i sammenheng med heisprosjektet. Arkitekt Sødal har skissert dørløsningen på 6. etasje-planet (på en side der det er mange plantegninger – **vedlegg 5**).

Den eneste måten i praksis å bevare boden min på, er altså å flytte berederne, og ha adkomst også direkte fra min hems. Den prosjekterte nye adkomsten til boden er helt uhensiktsmessig som en adkomst til en bod som skal være i løpende bruk.

Forslag til vedtak:
Seksjon nr. 16 (Øyvind Sletten) gis rett til å sette inn dør til boden fra egen hems.

Sletten dekker alle kostnader forbundet med dette.

Sak C – «Endring av grensesnitt»
Slik heisprosjektet er prosjektert nå, vil eksisterende dør inn til boden min bli blendet (brannvegg). Heistoppen kommer opp rett innenfor dagens boddør. Døra flyttes opp på veggen over rømnings-trappa.

Slik jeg forstår arkitekt Sødal, vil sakene mine i veldig liten grad berøre heisprosjektet. Som Sødal skriver til INTEC Norge Øst AS (som har blitt engasjert av sameiet som brannteknisk rådgiver for utarbeidelse av brannkonsept for etablering av heis):

«*Sletten ønsker ikke å bruksendre men beholde rommet som bod , men med dør direkte til hems. Da kan dør fra trapperom utgå.*

Han foreslår å flytte berederene under trappen som må gjøres tilgjengelige ved å løfte opp trappen. Brannskillet blir i prinsippet samme sted som før men utformet litt anderledes slik at rommet over heisen og over trappen innlemmes i boden. Det betyr at brannveggen må «skreddersys» litt mere og ventilasjon forlenges til trapperommet og kobles til ventilasjon fra boden. Jeg ville ikke anse den endringen som søknadspliktig – kun en as-built endring.»

Det synes i tilfelle å være en ganske enkel tilpasning av brannvegger rundt heisen «der oppe». Hovedpoenget er at man tar vare på det volumet man kan, blant annet over toppen på heisen. Arkitekt Sødal har søkt å vise disse endrede «grensesnittene» i vedlegg 5.

Om heisprosjektet hadde blitt prosjektert med foranstående «løsninger» (som i sak C her), vil jeg tro at ingen hadde reagert. Om en brannvegg går helt til taket, eller stopper i en høyde slik at heisen uansett blir «forseglet» i forhold til brannvernskrav, er vel bare positivt.

Forslag til vedtak:
Seksjon nr. 16 (Øyvind Sletten) gis rett til å «skreddersy» brannveggen slik at rommet over heisen og over trappen innlemmes i boden. Brannskillet utformes litt annerledes. Dette på følgende vilkår:

- Eventuelle merkostnader dekkes av Øyvind Sletten.
- Det skal over hodet ikke forsinke fremdriften av heisprosjektet.

Sak D – integrering av bodarealet/-volumet i brukesenheten til seksjon nr. 16
Det vises til sakene A – C.

Dette (sak D) er et søknadspliktig tiltak (bruksendring) og krever også at årsmøtet beslutter dette med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b. Jeg vil dekke alle kostnader forbundet med slik søknad, og dette vil være en egen byggesak som ikke påvirker/forsinker heisprosjektet.

Om det fortsatt skal være en funksjonell separat bod (uten beredere) som disponeres av seksjon nr. 16, eller om bodarealet/-volumet integreres i bruksenheten til seksjon nr. 16, antas å ha liten realitetsbetydning for andre enn seksjon nr. 16.

Ved slik integrering utgår prosjektert ny døradkomst på vegg over rømningstrapp (penger trolig spart for heisprosjektet).

I vedlegg 6 (bilde 3) ser man ventilasjonen til boden (som kommer i en kanal under taket på mitt soverom på hemsen). Ventilasjonskalaen er tenkt forlenget ut i vegg over rømningstrappa, for å ventilere volumet over og under/bak rømningstrappa (i tillegg til min leilighet).

Øyvind Sletten dekker alle kostnader forbundet med disse endringene.

Jeg har planer om å pusse opp leiligheten. Nokså lite er gjort der siden leiligheten ble bygd. Ønsket mitt er å gjøre en slik oppussing samtidig med heisprosjektet, slik at sameiet ikke må ha et nytt «byggeprosjekt» i gården etter at heisen er ferdig og trappehuset pusset opp. Dette, og diverse rent praktisk ellers, er bakgrunnen for at jeg også fremmer sak D nå.

Forslag til vedtak:
Bodarealet kan integreres i bruksenheten til seksjon nr. 16, og ventilasjon kan endres som nevnt, på følgende vilkår:

- Øyvind Sletten dekker alle kostnader til søknad om bruksendring og alle øvrige kostnader forbundet med integreringen, herunder kostnader vedrørende ventilasjon.

Prosjektert ny døradkomst på vegg over rømningstrapp utgår.

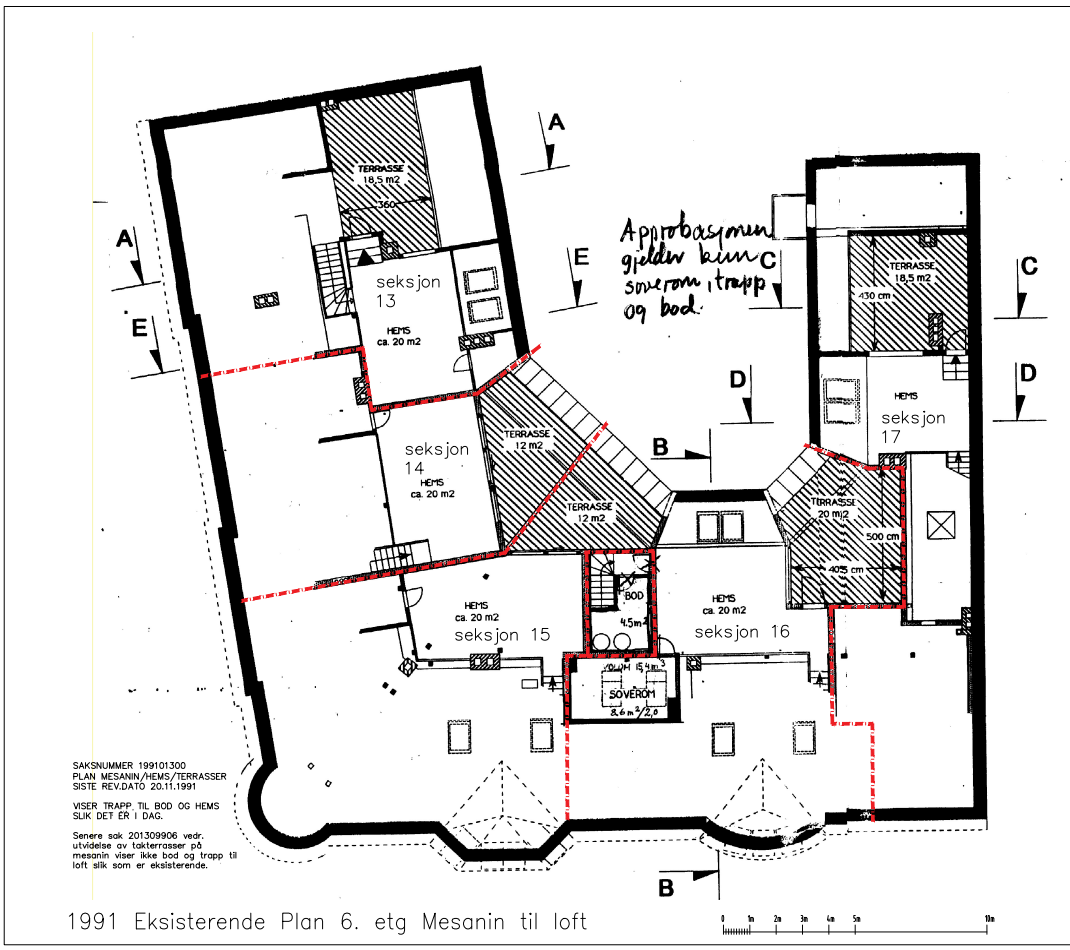
* * * * *

16. april 2025

Øyvind Sletten
_____
Øyvind Sletten

Bilde 1





TILTAKSHAVER
Sameiet Oscarsgt. 65

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.	GNR/BNR
2312	213/254

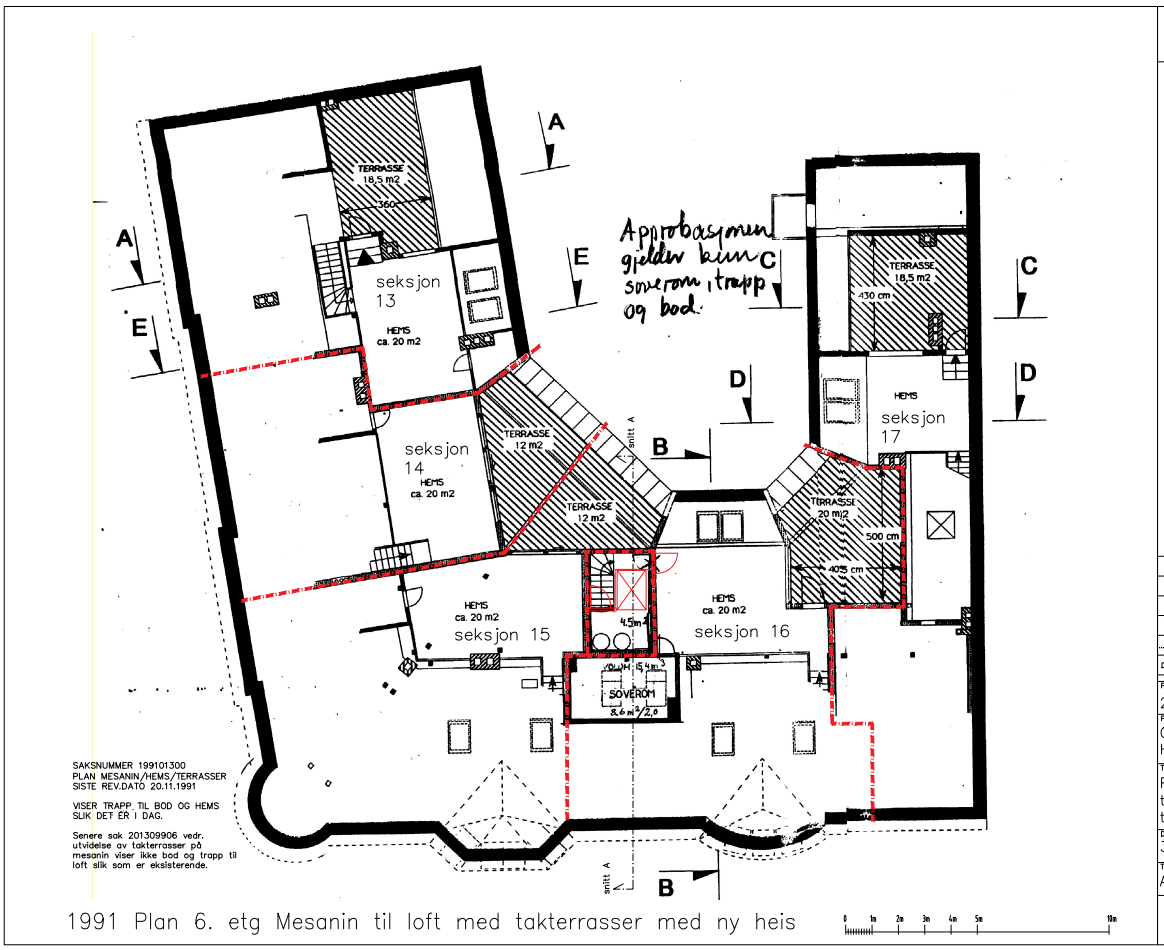
PROSJEKT
Oscarsgate 65
Heis i eks. bygg

TEKST
Eksisterende
Plan 6.etg Mesanin/tak-terrasser for loft

DATO	MÅLESTOKK	SIGN
11.09.2024	1:125	SAK

TEGNINGSNR.	INDEX
A-X2.06	.

Arkitekt Stine Kongelstad
Stenlia 3, 1680 Skjærhalden · Tlf 90755731



SAKSNUMMER 199101300
PLAN MESANIN/HEMS/TERRASSER
SISTE REV.DATO 20.11.1991

VISER TRAPP. TIL BOD OG HEMS SLIK DET ER I DAG.

Senere sak 201309906 vedr. utvidelse av takterrasser på mesanin viser ikke bod og trapp til loft slik som er eksisterende.

1991 Plan 6. etg Mesanin til loft med takterrasser med ny heis

TILTAKSHAVER
Sameiet Oscarsgt. 65

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
...			

PROSJEKTNR.	GNR/BNR
2312	213/254

PROSJEKT
Oscarsgate 65
Heis i eks. bygg

TEKST
Plan 6.etg Mesanin/tak-terrasser for loft med teknisk rom for heis

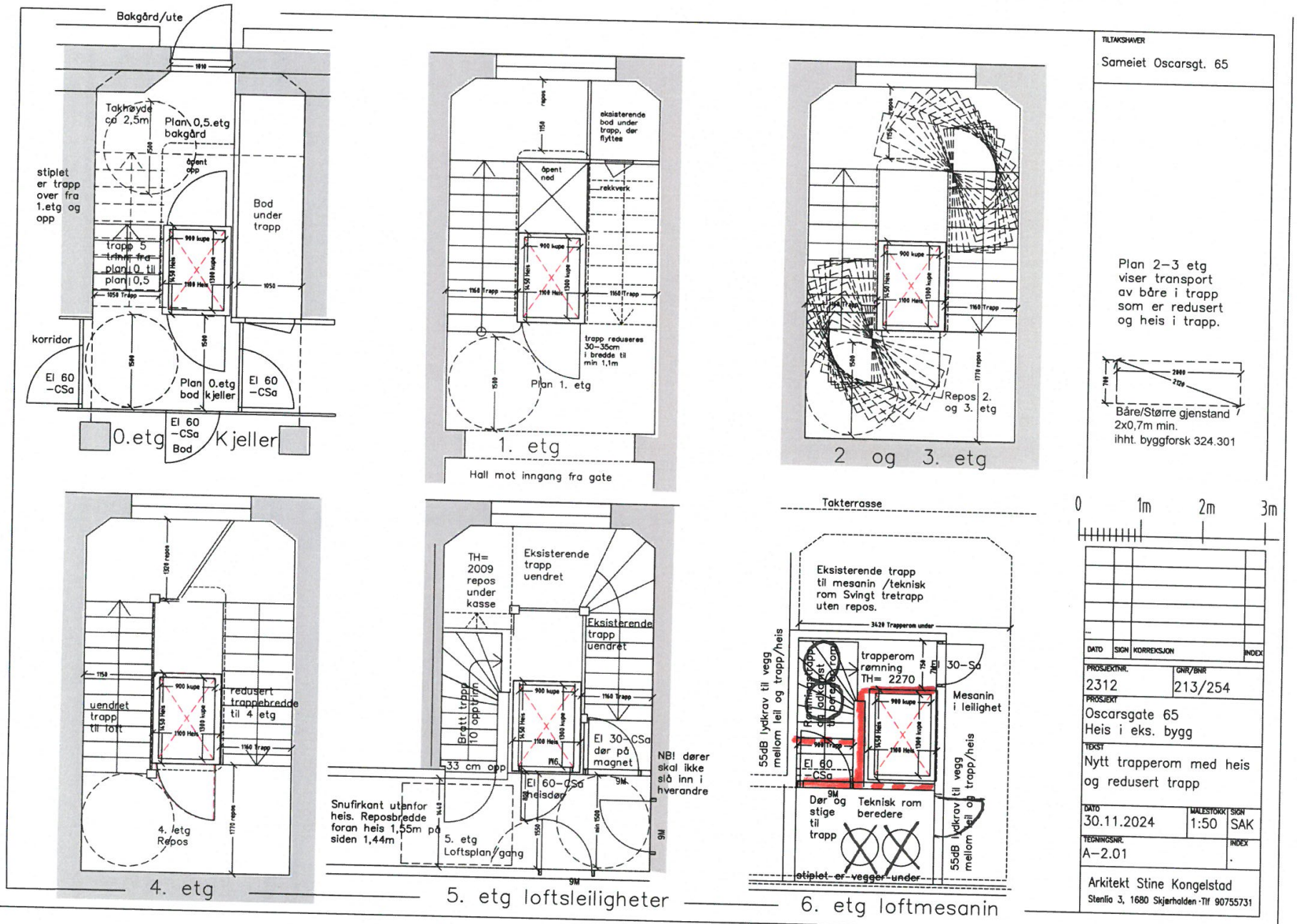
DATO	MÅLESTOKK	SIGN
30.11.2024	1:125	SAK

TEGNINGSNR.	INDEX
A-2.06	.

Arkitekt Stine Kongelstad
Stenlia 3, 1680 Skjærhalden · Tlf 90755731

Bilde 2




Bakgård/ute
Takhøyde ca 2,5m
Plan 0,5.etg bakgård
åpent opp
stiplet er trapp over fra 1.etg og opp
Bod under trapp
trapp 5 trinn fra plan 0 til plan 0,5
korridor
EI 60 -CSa
Plan 0.etg bod kjeller
EI 60 -CSa
EI 60 -CSa Bod
0.etg
Kjeller
eksisterende bod under trapp, dør flyttes
åpent ned
rekkverk
trapp reduseres 30–35cm i bredde til min 1,1m
Plan 1. etg
1. etg
Hall mot inngang fra gate
Repos 2. og 3. etg
2 og 3. etg
TILTAKSHAVER
Sameiet Oscarsgt. 65
Plan 2–3 etg viser transport av båre i trapp som er redusert og heis i trapp.
Båre/Større gjenstand 2x0,7m min.
ihht. byggforsk 324.301
uendret trapp til loft
redusert trappebredde til 4 etg
4. etg Repos
4. etg
TH= 2009 repos under kasse
Eksisterende trapp uendret
Bratt trapp 10 opptrinn
33 cm opp
EI 30-CSa dør på magnet
EI 60-CSa heisdør
NB! dører skal ikke slå inn i hverandre
Snufirkant utenfor heis. Reposbredde foran heis 1,55m på siden 1,44m
5. etg Loftsplan/gang
5. etg loftsleiligheter
Takterrasse
Eksisterende trapp til mesanin /teknisk rom Svingt tretrapp uten repos.
trapperom rømning TH= 2270
30-Sa
Mesanin i leilighet
55dB lydkrav til vegg mellom leil og trapp/heis
EI 60 -CSa
Dør og stige til trapp
Teknisk rom beredere
55dB lydkrav til vegg mellom leil og trapp/heis
stiplet er vegger under
6. etg loftmesanin
0 1m 2m 3m
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
PROSJEKTNR. 2312
GNR/BNR 213/254
PROSJEKT Oscarsgate 65 Heis i eks. bygg
TEKST Nytt trapperom med heis og redusert trapp
DATO 30.11.2024
MÅLESTOKK 1:50
SIGN SAK
TEGNINGSNR. A–2.01
INDEX .
Arkitekt Stine Kongelstad
Stenlia 3, 1680 Skjerhalden · Tlf 90755731

Bilde 3



SAMEIET OSCARSGT. 65/MELTZERSGT. 7

BUDSJETT	**2025**	Res. 2024
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter inkl økning 5% fom 1/7	989 301	942 156
Leieinntekter stall	12 000	12 000
Ekstra innkalling	0	232 500
Andel overskudd Gjensidige	15 000	16 318
Innbetaling Global Connect	79 572	72 592
Sum	**1 095 873**	**1 275 566**
Driftskostnader:		
Styrehonorar, inkl ekstra til vara	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Elektrisitet	35 000	29 559
Offentlige avgifter	376 640	341 149
Global Connect	83 484	75 384
Vaktmester, renhold	60 000	58 502
Matteleie	6 000	5 473
Diverse kostnader	10 000	13 113
Vedlikeholdskostnader	100 000	301 788
Istapp- og snøfjerning, snørydding	10 000	9 318
Brann- og redningsetaten	20 000	18 912
Honorar forretningsfører	39 640	38 672
Telefon brannalarm	10 000	4 424
Skadedyrsanering	13 000	11 746
Forsikring bygning	175 000	160 849
Forsikring hussopp	50 500	48 609
Bankomkostninger	3 500	4 225
Sum	**1 089 749**	**1 218 708**
DRIFTSRESULTAT	**6 124**	**56 858**
Finansinntekter/-kostnader:		
Renteinntekter	876	124
Sum	**876**	**124**
RESULTAT	**7 000**	**56 982**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7

Ordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7 ble avholdt mandag den 28/4-25.
Møtet ble avholdt hos Knapstad i 4. etg.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse
Marius Bornstein, Arne og Susan Dale, Victoria Holmboe, Mathias Raaheim, Jessica og Halvard Pain-Torsnes, Vibeke Knapstad, Werner Hjelle, Tore Dahlstrøm.
Arne Dale møtte med fullmakt fra: Eva og Øyvind Laache, Kristin og Tor Langeland og Jette Fuglsang.
Halvard Torsnes møtte med fullmakt fra Øyvind Sletten.
13 seksjoner var representert på møtet.

b) Valg av møteleder
Svein Johannessen ble valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Svein Johannessen valgt til sekretær og Arne Dale til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått.
VEDTAK: Styrets årsrapport ble godkjent.

b) Regnskapet for 2024
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Saker til behandling fra styret

3.1. Styret og heisgruppen orienterte om sameiets prosjekt om universell tilgang/heis. Formell godkjenning er i orden og arbeidene kan også starte tidligere på grunn av kjappere leveringstid på selve heisen. Alt er i rute eller på forskudd så langt. Bygging av heis begynner i august. Arbeider foregår stort sett mellom 8-16, det blir redusert fremkommelighet i byggeperioden. Sykler må flyttes i bakgården.

3.2. Oppussing/vedlikehold av fellesarealer i inngangsparti, trappeoppganger og loftsgang. Denne saken har vært utsatt i påvente av prosessen om universell tilgang som ble behandlet på ekstraordinært sameiermøte den 18.03.24. Styret foreslår at oppussing/vedlikehold av fellesarealene i denne omgang begrenses til å gjelde nødvendig oppussing/vedlikehold som følge av installering av heis. Styret foreslår at «estetikkgruppen» utarbeider et forslag til oppussing/vedlikehold som godkjennes av styret.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtaler om nødvendig oppussing/vedlikehold av fellesarealer som følge av installering av heis.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f636ddf8-1cdf-4e07-b7ef-96c0cfa121fa
visma sign
www.vismasign.com

VEDTAK: Vedtatt

3.3. Reparasjon/renovering av trapp til inngangspartiet i O-65.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om reparasjon/renovering av trappen til inngangspartiet i O-65.

VEDTAK: Vedtatt

3.4. Reparasjon/vedlikehold av skader på murvegger i bakgård.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om reparasjon av skader på murvegger i bakgård.

VEDTAK: Vedtatt

3.5. Reparasjon/vedlikehold av skade på balkonger mot bakgård.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om ettersyn og reparasjon av skader på balkonger mot bakgård.

VEDTAK: Vedtatt

3.6. Kontroll/ettersyn av takbelegget

Forslag til vedtak: Styret følger opp tiltaket med KB Blikk AS.

VEDTAK: Vedtatt

3.7. Finansiering av tiltakene i pkt 3.2 til 3.6 i innkallingen til Årsmøtet 2025, samt fremtidige nødvendige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak: Tiltak/vedlikehold finansieres ved bruk av sameiets egenkapital. Egenkapitalen i sameiet skal imidlertid etter gjennomføring av tiltakene ikke være lavere enn kr. 300.000, -. Dersom kostnadene overstiger den egenkapitalen som er til rådighet, gis styret fullmakt til å kreve ekstra innkalling fra sameierne.

VEDTAK: Vedtatt

4. Innmeldt sak fra Øyvind Sletten

Saken ble diskutert på årsmøtet da styret ønsket at dette skal avgjøres på et årsmøte. Varmtvannstankene har stått der siden loftet ble bygget. Slik styret ser det er dette i hovedsak et ønske fra Sletten om at et fellesområde som ikke kan benyttes av noen andre skal innlemmes inn i hans seksjon. Årsmøtet var også bekymret over at dette skal ha innvirkning på heisprosjektet selv om det er forbehold om dette i forslagene. Årsmøtet var ganske samstemte om at man ikke skal avgi fellesareal til en seksjonseier uten noen form for motytelse.
VEDTAK: Alle forslagene ble stemt over under ett og viste at 10 var mot, 1 var for og 2 stemte blankt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f636ddf8-1cdf-4e07-b7ef-96c0cfa121fa
visma sign
www.vismasign.com

5. Dugnad

Det blir dugnad mandag 5. mai fra kl. 18.00. Styret setter opp en liste over oppgaver. Det bestilles container\iSekk til dugnaden. Sosialt samvær etter dugnad, med bobler.

6. Valg

Styreleder

Tore Dahlstrøm valgt for 1 år.

2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Werner Hjelle og Jessica Paine-Torsnes valgt som styremedlemmer for 1 år.

Marius Bornstein valgt til varamedlem for 1 år.

Svein Johannessen Møteleder	Arne Dale Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f636ddf8-1cdf-4e07-b7ef-96c0cfa121fa
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f636ddf8-1cdf-4e07-b7ef-96c0cfa121fa
visma sign
www.vismasign.com

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Oscarsgate 65 / Meltzersgate 7

Oslo, 25. februar 2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte, mandag den 3. mars 2025 kl 19.30.
Møtet vil bli avholdt hos Laache i 2. etg.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Tiltak for universell tilgang

a) I protokollen fra det ekstraordinære årsmøte onsdag 5. juni 2024 var det dessverre blitt forvekslet fordelingen av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis mellom seksjon 2 og seksjon 3. I protokollen var det satt at seksjon 3 hadde større andel enn seksjon 2. Dette er ikke korrekt da seksjon 2 er større enn seksjon 3. Vedlagt innkallingen til årsmøtet 5. juni 2024 lå også riktig fordeling. Skrivefeilen i protokollen foreslås derfor rettet.

   Forslag til vedtak: Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis som gjelder seksjon 2 og 3 er som følger:

   Seksjon 2: 1,58 %

   Seksjon 3: 1,42%

   Alle andre seksjoner er uberørte.

b) Finansiering av tiltaket.
   Forventet byggekostnad er kr. 4.400.000. Sameiet har fått støtte fra Oslo kommune på kr. 800.000, men dette vil ikke bli utbetalt forskuddsvis. Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4.400.000. Alle kostnader til dette lånet, gebyrer og renter skal belastes de som får heis etter allerede vedtatt fordelingsbrøk.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Saksdokumenter følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Oscarsgate 65 / Meltzersgate 7
Svein Johannessen
forretningsfører

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 65 / Meltzersgt 7 ble avholdt mandag den 3/3-25 hos Laache i 2. etg.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

10 seksjoner var representert fysisk på møtet i henhold til navneliste. Kristin Langeland møtte med fullmakt fra Thomas Jebsen. Arne Dale møtte med fullmakt fra Jette Fuglsang. Dermed var 12 seksjoner representert på møtet.

b) Valg av møteleder

Tore Dahlstrøm ble valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Jessica Paine Torsnes valgt til sekretær og Kristin Langeland til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Tiltak for universell tilgang

a) I protokollen fra det ekstraordinære årsmøte onsdag 5. juni 2024 var det dessverre blitt forvekslet fordelingen av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis mellom seksjon 2 og seksjon 3. I protokollen var det satt at seksjon 3 hadde større andel enn seksjon 2. Dette er ikke korrekt da seksjon 2 er større enn seksjon 3. Vedlagt innkallingen til årsmøtet 5. juni 2024 lå også riktig fordeling. Skrivefeilen i protokollen foreslås derfor rettet.

Forslag til vedtak: Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader for heis som gjelder seksjon 2 og 3 er som følger:

Seksjon 2: 1,58 %

Seksjon 3: 1,42%

Alle andre seksjoner er uberørte.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Kostnadsfordelingen for investeringskostnaden til heis blir da som følger:

- 1. etasje: 3 %

Snr 2 (1,58 %)
Snr 3 (1,42 %)

- 2. etasje: 8,5 %

Snr 5 (4,58 %)
Snr 6 (3,92 %)

- 3. etasje: 12,5 %

Snr 8 (6,73 %)
Snr 9 (5, 77 %)

- 4. etasje: 21,5 %

Snr 11 (12,00 %)
Snr 12 (9,50 %)

- 5. etasje: 54,5 %

Snr 13(11.15 %)
Snr 14 (9,54 %)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

Snr 15 (11.10 %)
Snr 16 (9,54 %)
Snr 17 (13, 17 %)
Leilighetene i Meltzers gate (snr. 1, 7, 10, 18): 0 %

Kostnadsfordelingen for drifts- og vedlikeholdskostnadene (inkl. strøm) til heis er som følger:
Snr 2 (1,58%)
Snr 3 (1,42 %)
Snr 5 (4,58 %)
Snr 6 (3,92 %)
Snr 8 (6,73 %)
Snr 9 (5,77 %)
Snr 11 (12,00 %)
Snr 12 (9,50 %)
Snr 13 (11,53 %)
Snr 14 (9,92 %)
Snr I 5 (I 1,47 %)
Snr 16 (8,04 %)
Snr 17 (13,54 %)
Leilighetene i Meltzers gate (snr. 1, 7, 10, 18): 0 %

b) Finansiering av tiltaket.
Forventet byggekostnad er kr. 4.400.000. Sameiet har fått støtte fra Oslo kommune på kr. 800.000, men dette vil ikke bli utbetalt forskuddsvis. Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4.400.000. Alle kostnader til dette lånet, gebyrer og renter skal belastes de som får heis etter allerede vedtatt fordelingsbrøk.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4.400.000. Alle kostnader til dette lånet, gebyrer og renter skal belastes de som får heis etter allerede vedtatt fordelingsbrøk og vil bli fakturert i tillegg til vanlige fellesutgifter fra og med låneutbetaling.
VEDTAK: Forslag til vedtak ble vedtatt mot to stemmer (Dale og Fuglsang).

Sameiere som ønsker å forskuddsbetale sin andel av forventet byggekostnad på kr. 4.400.000,- i henhold til pkt. 2 bokstav a i protokollen, kan sende skriftlig melding til SK Eiendom AS innen 14.03.25. post@skeiendom.no
SK Eiendom vil sende faktura med betalingsfrist 31.03.25.

Tilleggsprotokollering
Øyvind Sletten ønsket protokollert at han mente å ha stilt et forbehold i forbindelse med hans aksept av heisprosjektet.

Tore Dahlstrøm	Kristin Langeland
Møteleder	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bdfc9df0-af1c-4d87-8a4a-e25f5743f701
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Oscarsgate 65/Meltzers gate 7

Revidert i Sameiermøte 29. mai 1990, 17. april 2001
28. april 2022, 22. april 2024 og 5 juni 2024

V E D T E K T E R

§ 1
Formålet

Sameiet Oscarsgate 65/Meltzersgate 7 er stiftet av sameierne i eiendommen Oscarsgate 65/Meltzersgate 7 i Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 213 og bruksnummer 254 i Oslo kommune. Sameiets adresse er Oscarsgate 65, 0256 Oslo.

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser, og forestå administrasjon, forvaltning og drift av eiendommen.

§ 2
Eierforholdet

Eiendommen Oscarsgate 65/Meltzersgate 7 er oppdelt i 17 selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameierbrøk som er angitt i skjøtet på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til den leilighet som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

§ 3
Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
Det ordinære sameiermøte skal behandle årsrapport fra styret, årsregnskap, godkjennelse av dette, valg av styre og revisor samt for øvrig de saker som er nevnt i innkallingen til årsmøtet. Sameiet ansetter forretningsfører og bestemmer dennes godtgjørelse.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Styret skal innkalle til møte dersom minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært møte skal meddeles skriftlig med minst 3 - tre - dagers frist.

Innkalling til sameiermøter skjer ved at skriftlig varsel legges i de enkeltes postkasser i bygningen eller per e-post.

§ 4
Møte og stemmerett

Sameiermøter ledes av styrets leder.
I sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Dersom intet annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller i disse vedtekter fattes alle beslutninger ved alminnelig flertall.

Sameier kan møte ved fullmektig og avgi stemme ved fullmektig som da må fremlegge skriftlig fullmakt.

Beslutninger som påfører den enkelte sameier utgift på mer enn 10% av det månedlige beløp som blir avkrevet, jfr. § 8, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 5
Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer med en vararepresentant. En av styrets medlemmer skal være leder.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styrets medlemmer velges blant sameierne. Styremedlem velges for et år. Gjenvalg kan skje.

§ 6
Representasjon

Styret forplikter sameiet ved underskrift av 2 - to - styremedlemmer. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet.

§ 7
Regnskap

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen.
Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier, samtidig som det skal gis nødvendige opplysninger for utfylling av sameiernes selvangivelser.

§ 8
Driftsutgifter

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende driften av eiendommen, såsom utgifter til vedlikehold, gårdslys, offentlige avgifter, forretningsfører m.v. Fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken.

§ 9
Sameiets panterett

Det forbeholdes sameiet panterett på hver seksjon til dekning av fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av den første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike med denne panterett innen 80% av en av styret godkjent takst.

§ 10
Forsikring

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse, skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11
Fellesutgifter

Hver sameier plikter å innbetale sin andel av fellesutgiftene ved månedlige forskuddsbetalinger til oppgitt betalingssted.

§ 12
Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Oslo og Omegn Huseierforening med de tillegg som sameiermøtene til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte - og påtalte - overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se §13.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, skal dette påtales skriftlig og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold blir oppfattet som vesentlig mislighold.
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 - tre - måneders varsel skriftlig pålegges å flytte og selge seksjonen.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på sameiermøtet, skal

sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 - fjorten - dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameieandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 - åtte - dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar sameieren utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ 14
Disposisjonsrett

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett til den leilighet som er tillagt seksjonen, i henhold til tinglyst fordelingsliste.

Sameieren kan fritt leie ut sin leilighet, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjenning på annet enn saklig grunnlag. Bortleie endrer ikke sameierens rettigheter eller plikter etter nærværende vedtekter. Sameieren blir fullt ansvarlig for sin leiers handlinger eller unnlatelser eller øvrige forhold til sameiet.

§ 15
Sameiers innløsning og oppløsningsrett

Den enkelte sameier har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett og har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 16
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Sameierne har plikt til å vedlikeholde sin leilighet på forsvarlig måte. Sameierne må sørge for nødvendig innvendig vedlikehold av vinduene i sine leiligheter samt å foreta utskifting av disse når det er nødvendig.

De sameiere som har tilknyttet takterrasse til sin leilighet, er forpliktet til å sørge for at terrassegulvet til enhver tid er i vedlikeholdsmessig god stand slik at det ikke oppstår vannskader på bygningen eller leiligheter. Skader som måtte oppstå er sameieren forpliktet til å erstatte. Videre påhviler det sameieren å sørge for snørydding av terrassen etter hvert snøfall slik at terrassen til enhver tid er fri for snø. Skader som måtte oppstå på grunn av manglende snørydding, er sameieren ansvarlig for.

De sameiere som har balkong tilknyttet sin leilighet, er forpliktet til å sørge for snørydding av balkongen etter snøfall eller etter snøras fra taket slik at balkongen til enhver tid er ren for snø. Skader som måtte oppstå på grunn av manglende snørydding er sameieren ansvarlig for.

Alle avløpsrør i sameiets seksjoner skal ha selvfall. Det er ikke tillatt å montere pumper eller andre mekaniske innretninger som skal erstatte selvfall.

§ 17
Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

§ 18
Kostnadsfordeling heis

Kostnadsfordelingen for drifts- og vedlikeholdskostnadene (inkl. strøm) til heis er som følger:

Snr 2 (1,58 %)
Snr 3 (1,42 %)
Snr 5 (4,58 %)
Snr 6 (3,92 %)
Snr 8 (6,73 %)
Snr 9 (5,77 %)
Snr 11 (12,00 %)
Snr 12 (9,50 %)
Snr 13 (11,53 %)
Snr 14 (9,92 %)
Snr 15 (11,47 %)
Snr 16 (8,04 %)
Snr 17 (13,54 %)

Leilighetene i Meltzers gate (snr. 1, 7, 10, 18): 0 %

Oslo, 5. juni 2024

Sameiet Oscarsgt. 65/Meltzersgt. 7

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG OG ROM

Følgende husordensregler ble vedtatt på generalforsamlingen 3. juni 1998

1 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l, Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Motorsykler må ikke plasseres i bakgården med mindre skriftlig tillatelse fra sameiet foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2 Enhver forurensning av bakgård, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås. Søppelbeholderne skal kun benyttes til husholdningsavfall.

3 Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av sameiet anvist plass og dertil til bestemte tider. Uten sameiets skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på balkongene mot Oscarsgt/Meltzersgt. Risting og lufting av tepper og tøy fra vinduer er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4 Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skiller, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5 Felles port eller inngangsdører skal til enhver tid være låst.

6 Fellesrom som vaskerom, tørkerom, eller tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser (for tiden besørges renhold av vaktmesterfirma). Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

7 Om sommeren plikter beboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og

dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen når det er kuldegrader. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter beboer omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring må minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

8 Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et lukket vindu i trapp eller korridor, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han/hun ansvarlig for skade som måtte oppstå.

9 Mellom kl. 23 og kl. 0700 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller anlegg, forårsakes sjenerende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00 skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller anlegg mer enn sammenhengende 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Mellom kl. 16.00 og 18.00 er all musikk etc. forbudt. Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.

NB.-Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Man er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overhold av den enkelte husstand og fremleietakere eller andre personer som han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (husleielovens Par. 20 og 21)

Styret i sameiet Oscarsgt 65 v styreleder Jarle Moen.

Oslo 18/3-10

Vedlagt oversendes rapporten fra Rørgruppa.

Vedlagt finnes også tilstandsrapporten fra Gavco.

På vegne av Rørgruppa.

Tor Langeland

Rapport fra "Rørgruppa".

Etter flere alvorlige lekkasjer i gården, ble det av Sameiets styre våren 2009 nedsatt en gruppe bestående av Nils Selvik, Ketil Sahlen og TorLangeland. Gruppen fikk i oppdrag å kartlegge tilstanden for rørene i gården og å komme med forslag til eventuelle utbedringer og tiltak for å bedre status og for å redusere riskoen for nye lekkasjer.

Gruppen har hatt kontakt med flere firmaer, bl.a. Probygg as, Opak, Eilertsen Rørservice samt Gravco. Gravco fikk i oppdrag å undersøke de fem hovedstammene for avløp.

Avløpsrørene er undersøkt innvendig med videokameraer fra loftet og nedover, og er inspisert utvending der det har vært mulig.

Rapporten fra Gravco er vedlagt.

Rapporten beskriver status i de fem hovedsoilene i gården.
Konklusjonen er at tilstanden er bedre enn forventet. Det er funnet noe avleiringer i 3 av de 5 hovedstammene. Feilene i disse 3 rørene er vurdert som kategori 2 (liten feil) på en skala fra 0 til 5, der 5 er verst.

Gravco anbefaler spyling av disse tre stammene.
Vi har konferert med andre fagfolk om dette (blant annet Eilertsen Rørservice) som mener at spyling er risikabelt i forholdt til skader på rørene, spesielt tatt i betraktning at nåværende status ikke er så prekær at det er påkrevet å spyle foreløpig.
På denne bakgrunnen anbefaler Rørgruppa at det ikke foretas høytrykkspyling av avløpsrørene.
Vi vil også tilføye at dette tiltaket ikke ville hatt betydning i forhold til de lekkasjer som har vært i gården.

Undersøkelsen har påvist at avløpene fra deler av loftet har lite fall, som innebærer økt risiko for tilstopping. Dette kan ikke forandres.

Forslag til tiltak som kan redusere sjansen for nye lekkasjer:

- Oppfordre sameierne til å være aktsomme i forhold til sluk som ikke synes å fungere som de skal.
- Ved vedlikhold av sluk skal det ikke brukes Plumbo eller lignende kjemikalier, men mekanisk rensing og ved hjelp av autorisert rørlegger.
- Flytting av sluk eller etablering av nye sluk skal ikke forekomme uten at det foreligger godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.
- Det skal alltid benyttes autorisert rørlegger også ved inngrep i hver leilighet.
- Alarm som varsler om vann på enkelte utsatte områder på loftet kan vurderes.

Oslo 18/3-10

Tor Langeland | Ketil Sahlen | Nils Selvik

GRAVCO A.S
VERKSTEDVEIEN 7A (1.2)
0585 OSLO
TELEFON: 22 30 61 00
TELEFAX: 22 30 61 10
AVDELING BÆRUM
TELEFON: 67 10 30 62
BANKKONTO: 8200.02.09557
FORETAKSREGISTERET

Sameiet Oscarsgate 65
C/O Nils Selvik
Oscarsgate 65
0256 OSLO

Deres ref.: ***Vår ref.: mi*** ***Dato: Oslo, 29. mai 2009***

RAPPORT FRA RØRINSPEKSJON AV SPILLVANNSLEDNING.

OPPDRAGSADRESSE	*: Oscarsgate65*	*ANTALL BILAG*	*: 6*
OPPDRAGET UTFØRT	*: 27.05.2009*	*ANTALL DVD*	*: 0*
RØRMATERIALE	*: se bilag*	*OPERATØR*	*: Johnny*

Ledningens tilstand er avmerket i rapportbilag med en bokstav eller tallkode, se forklaringer på vedlagte bilag. Skjemaet gir en mer detaljert beskrivelse av ledningens tilstand.

Bilag nr. 1
Totalt kontrollert strekk er 19.5 mtr – fra sluk hos Amundsen og medstrøms ned til bunnledning. Vi noterte minimalt fall i området (0.0-3.4)mtr. Det ble også notert noe avleiringer i området (3.8-19.5)mtr. Vi anbefaler ledningen høytrykkrenset for fjerning av de omtalte avleiringer.

Bilag nr. 2
Totalt kontrollert strekk er 25.6 mtr – fra demontert toalett hos Sverdrup og medstrøms frem til kamera stopper i bend. Vi noterte minimalt fall i området (0.0-7.3) mtr. Ledningen vil mest sannsynelig fungere ved normalt forbruk, tross den beskrevne feil/mangel.

Bilag nr. 3
Totalt kontrollert strekk er 18.0 mtr – fra demontert toalett hos Fjeld og medstrøms ned til bunnledning. Vi noterte minimalt fall i området (0.0-8.9) mtr, samt noe faste avloiringer i området (12.5-18) mtr. Vi anbefaler ledningen høytrykkrenset for fjerning av de omtalte rustavleiringer.

Bilag nr. 4
Totalt kontrollert strekk er 14.2 mtr – fra demontert toalett i leilighet rett frem i fra trapp og medstrøms frem til ledning kontrollert og beskrevet i bilag 3. Vi noterte minimalt fall i området (0.0-13.8) mtr. Ledningen vil mest sannsynelig fungere ved normalt forbruk, tross den beskrevne feil/mangel.

Bilag nr. 5
Totalt kontrollert strekk er 16.8 mtr – fra demontert toalett hos Moen og medstrøms ned til bend i nærheten av bunnledning. Vi noterte minimalt fall i området (0.0-0.9) mtr. Videre registerte vi rustavleiringer i området (4.8-16.8) mtr. Vi anbefaler ledningen høytrykkrenset for fjerning av de omtalte avleiringer.

Forts. side 2

TRAVCO A.S

INGENIØR OG ENTREPRENØRBEDRIFT

Vettre Fenstadsv. 39, 1598 Oslo

Tlf: 22 30 84 20 - Telefax 22 30 84 10

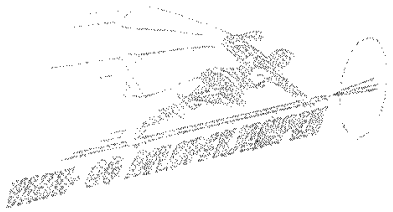
Vi utfører gjerne ovennevnte arbeider for Dem - ta eventuell kontakt med oss.
Vi har alltid åpent - ring 22-30 84 20.

Som konsulenter er vi kun ansvarlig for beløp inntil fakturaens pålydende.

Vi takker for oppdraget !!
Skulle det imidlertid være spørsmål De ønsker nærmere belyst ber vi Dem ta kontakt med undertegnede, eller alternativt vår operatør.

Med vennlig hilsen
Gravco as

Morten E. Imset



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 1

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65
utgangspunkt-referanse: Sluk. Amundsen
Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 75mm			
	RØRMATERIALE:			
[X] SPILLVANN	[X] SOIL	[ ] SEMENT	[X] MEDSTRØM	VIDEOTYPE: KASSETTNR.:
[ ] OVERVANN	[ ] PVC	[ ] LERRØR	[ ] MOTSTRØM	FRA: TIL: VÆRTYPE:
[ ] ANNET	[X] PLAST	[ ] MA	[ ] RENGJORT	FREMMØTE:
			[ ] AV OSS	MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KOM:

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC. I %							FALL VURDERING	Avløring	Grein rør	Perfekt skjøt	Sprø skjøt	Normal rør	Sprekk pakn.	Def. rør	Rotter	Innsatt rør	Innv. gjenstand	Endr. av retn	Foto
	0	20	40	50	70	90	100													
	○	○	◒	◒	◒	●	●													
									PASTE	⊣⊢	○	∩	◍	¶	◔	∅	⊜	○	⇒	NR.
0,0								MF												SLUK
0,8										V										UT I ANNEN STØRRE LEDN
2,8										V										
3,0										H										
3,4										T										
3,6																			N	
3,8									2											OVERG PLAST/SOIL
7,5										X										
8,1										X										
11,4																			UT	
11,5																			N	
12,1										X										
16,0										X										
19,1										X										
19,5																			UT	BUNNLEDN

TEGNFORKLARING

H ⇒ HØYRE T ⇑ TOPP

V ⇐ VENSTRE B ⇓ BUNN

TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

GODT FALL	= GF
TILSTREKKELIG FALL	= TF
MINIMALT FALL	= MF
MOTFALL	= MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

Angir mengde og plassering

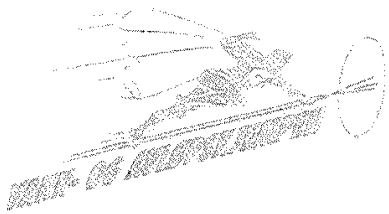
Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, røtter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S

TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 83

www.gravco.no



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 2

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65
utgangspunkt-referanse: Dem Toalett Sverdrup
Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 110 MM				
	RØRMATERIALE:				
[X] SPILLVANN	[ ] SOIL	[ ] SEMENT	[X] MEDSTRØM	VIDEOTYPE:	KASSETTNR.:
[ ] OVERVANN	[ ] PVC	[ ] LERRØR	[ ] MOTSTRØM	FRA:	TIL: VÆRTYPE:
[ ] ANNET	[X] PLAST	[ ] MA	[ ] RENGJORT	FREMMØTE:	
			[ ] AV OSS	MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KUM:	

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC. I % 0	20	40	50	70	90	100	FALL VURDERING	Anboring	Grenrør	Perfekt åpning	Åpen skjøt	Sprukket rør	Sprekk gulv	Inntrengt rot	Rotvekst	Innsunket rør	Innsnevring	Vinkel m. evt. retn.	Foto	
0,0								MF													KLOSETT STUSS
0,3																			N		
0,7																			UT		
1,1										H											
4,7																			V		
5,0										V											UT I ANNEN LEDN
7,1										V											
7,3										H											
7,6																			N		
11,0										X											
11,6																			X		INN
11,8																			N		
15,1										X											
18,9										X											
19,0										X											

TEGNFORKLARING

H ⇒ HØYRE T ⇑ TOPP

V ⇐ VENSTRE B ⇓ BUNN

□ TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

GODT FALL = GF
TILSTREKKELIG FALL = TF
MINIMALT FALL = MF
MOTFALL = MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

Angir mengde og plassering

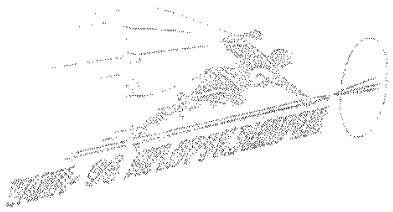
Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, rotter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S

TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 82

www.gravco.no



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 3

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65
utgangspunkt-referanse: Dem Toalett,Sverdrup
Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 110 MM			
	RØRMATERIALE:			
[X] SPILLVANN	[ ] SOIL	[ ] SEMENT	[X] MEDSTRØM	VIDEOTYPE: KASSETTNR:
[ ] OVERVANN	[ ] PVC	[ ] LERRØR	[ ] MOTSTRØM	FRA: TIL: VÆRTYPE:
[ ] ANNET	[X] PLAST	[ ] MA	[ ] RENGJORT	FREMMØTE:
			[ ] AV OSS	MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KUM:

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC. I %							FALL VURDERING	Avl. feiring	Grov-rør	Perforj. rørst.	Åpen sprek.	Spreк. rør	Synlig pukk.	Def. rør	Rotter	Inngrip i rør	Brudd rør	Sprek. av rotv.	Foto
	0	20	40	50	70	90	100	DATE												NR.
23,2										X										
23,6																			UT	
24,9																			N	
25,6																				

OVERG PLAST/SOIL. STOPP PGA BEND

TEGNFORKLARING

H ⇨ HØYRE T ⇧ TOPP

V ⇦ VENSTRE B ⇩ BUNN

TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

GODT FALL	= GF
TILSTREKKELIG FALL	= TF
MINIMALT FALL	= MF
MOTFALL	= MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

Angir mengde og plassering

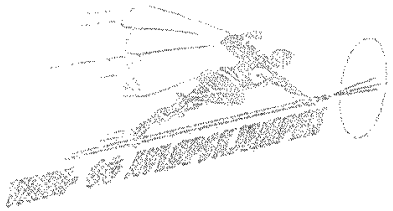
Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, røtter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S

TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 82

www.gravco.no



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 4

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65
utgangspunkt-referanse: Dem Toalett Field
Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 110 MM RØRMATERIALE:		
[X] SPILLVANN	[X] SOIL	[ ] SEMENT	[X] MEDSTRØM
[ ] OVERVANN	[ ] PVC	[ ] LERRØR	[ ] MOTSTRØM
[ ] ANNET	[X] PLAST	[ ] MA	[ ] RENGJORT
			[ ] AV OSS

VIDEOTYPE: KASSETTNR.:

FRA: TIL: VÆRTYPE:

FREMMØTE:

MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KUM.

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC. I % (0 / 20 / 40 / 50 / 70 / 90 / 100)	FALL VURDERING	Anboring	Grovrist	Tverrsnitt skjøt	Armeringsskjøt	Sprekk, ver	Sprekk, pukk.	Deformert	Sviller	Innvendig rot	Innv. tilslag	Endret profil	Foto	
0,0		MF											UT		
0,1													H		
0,8													V		
1,0				H											
7,6				T											
8,9				H											
9,2													N		
9,3															OVERG PLAST/SOIL
12,5			2	X											
13,4													UT		
13,5													N		
13,9				X											
16,7				X											
17,4				X											
18,0													UT		BUNNLEDN

NR.

TEGNFORKLARING

H ⇒ HØYRE T ⇑ TOPP

V ⇐ VENSTRE B ⇓ BUNN

TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

GODT FALL = GF
TILSTREKKELIG FALL = TF
MINIMALT FALL = MF
MOTFALL = MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

Angir mengde og plassering

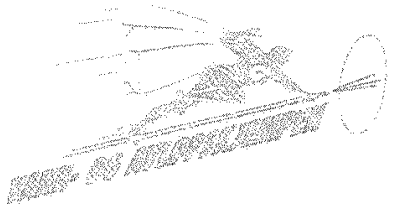
Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, røtter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S

TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 82

www.gravco.no



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 5

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65
utgangspunkt-referanse: Dem Toalett., 1 eil rett frem i fra trapp
Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 110 MM			X	MEDSTRØM	VIDEOTYPE: RASSETTNR.:
	RØRMATERIALE:					
X	SPILLVANN	X	SOIL		SEMENT		MOTSTRØM	FRA: TIL: VÆRTYPE:
	OVERVANN		PVC		LERRØR		RENGJORT	FREMMØTE:
	ANNET	X	PLAST		MA		AV OSS	MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KUM:

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC, I %							FALL VURDERING	Nr.	Grov-rør	Fordyj-ninger	Åpen skjøt	Sprek-ker	Sprang-dannelse	Deformasjon	Rotter	Inntr. vann/grunnv.	Endr. av rør	Foto	NR.	
	0	20	40	50	70	90	100														
0,0								MF													KLOSETT STUSS
0,2																			UT		
1,1										V											
1,5										H											
2,5																			V		
5,6										H											
7,3																			H		
7,6										V											
11,4										V											
13,6										V											
13,8										H											
14,1																			N		
14,2																					OVERG PLAST/SOIL. KJØRT I FRA FJELD

TEGNFORKLARING

H ⇒ HØYRE T ⇑ TOPP

V ⇐ VENSTRE B ⇓ BUNN

TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

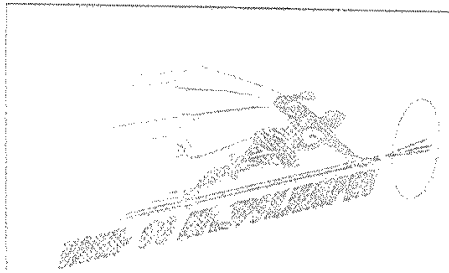
GODT FALL = GF
TILSTREKKELIG FALL = TF
MINIMALT FALL = MF
MOTFALL = MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

A Angir mengde og plassering
B Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, røtter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S
TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 82
www.gravco.no



Dato: 27.05.2009 Side nr.: 6

Oppdragsgiver: Sameiet Oscarsgt 65

Rapport fra TV-inspeksjon i adr.: Oscarsgt 65 ,

utgangspunkt-referanse: Dem Toalett. Field

Operatør: JOHNNY

LEDNINGSTYPE	RØRDIMENSJON: 110 MM			X	MEDSTRØM
	RØRMATERIALE:				
X SPILLVANN	X SOIL	SEMENT			MOTSTRØM
OVERVANN	PVC	LERRØR			RENGJORT
ANNET	X PLAST	MA			AV OSS

VIDEOTYPE: KASSETTNR.:

FRA: TIL: VÆRTYPE:

FREMMØTE:

MERKN. TIL UTGANGSPUNKT / KUM:

Avstand fra utgangspunkt i meter.	FYLLINGSGRAD AV VANN, SLAM ETC. I %							FALL VURDERING	Anboring	Grenrør	Forsky-ning	Gjen-lagt	Sprut-ror	Synlig pukk	Bet-mr	Røtter	Innvext rør	Brudd, sklipp	Nedo-sa rør	Form	
	0	20	40	50	70	90	100														
0,0								MF													KLOSSET STUSS
0,3																			N		
0,6										T											UT I ANNEN LEDN
0,9																			N		OVERG PLAST /SOIL
4,8									2	X											
7,9																			X		INN
8,0																			N		
8,8										X											
12,6										X											
15,5										X											
15,8																			UT		
16,5																			N		
16,8																					STOPP PGA BEND

TEGNFORKLARING

N ⇨ HØYRE T ⇧ TOPP

V ⇦ VENSTRE B ⇩ BUNN

TRANSPORTHINDRING

VURDERING AV FEIL:

1 = UBETYDELIG FEIL
2 = LITEN FEIL
3 = STOR FEIL
4 = STØRRE FEIL
5 = TOTAL FEIL

VURDERING AV FALL, ANMERKES:

GODT FALL = GF
TILSTREKKELIG FALL = TF
MINIMALT FALL = MF
MOTFALL = MOT

EKS. PÅ AVMERKING AV RØTTER OG AVLEIRINGER:

3 Angir mengde og plassering

2 Plassering av gummipakning

Alle anmerkinger så som fyllingsgrad av vann, deformasjoner, røtter og avleiringer etc. er ca. angivelser.

GRAVCO A.S

TELEFON OSLO: 22 30 84 20
TELEFON BÆRUM: 67 15 00 82

www.gravco.no

GRAVCO A.S

Høytrykkspyling
Rørinspeksjon
Rørforing
Graving
Grøntanlegg
Tilsyn
Kjernebor
og Betongsaging

Utbedring av feil og mangler.

Vi har vært på rørinspeksjon hos Dem. Foran dette dokument finner De rapporten fra oppdraget. Ta godt vare Denne rapporten, den er ett gyldig dokument og ett bevis på tilstanden på de kontrollerte rørene. Vår rapport er delt inn i to hoveddeler, nemlig :

1. Skriftlig dokument:
Her fremgår en enkel forklaring på hva som er gjort. I dokumentet beskrives også kvaliteten på rørene og eventuelt hvilke feil og mangler som ble registrert. Dersom vi har funnet feil på de kontrollerte rørene så har vi også beskrevet forslag til utbedring.

2. Skjema dokument:
Her fremgår en mer detaljert forklaring på ledningens tilstand. Skjemaet har mest verdi for entreprenører som De eventuelt ønsker å engasjere ved utbedring dersom det er notert feil/mangler på det kontrollerte strekket.

VI HJELPER DEG GJERNE MED Å UTBEDRE DINE RØR !!
Les noye igjennom din rapport og finn ut om det er registrert skader eller feil som vi anbefaler å gjøre noe med. Ta kontakt med oss for å få pris på oppdraget –vi lagrer Deres rapport i 10 år hos oss. Rapporten er arkivert på gateadresse og dato. Vennligst oppgi disse opplysninger ved henvendelse til oss. Vi vil gjøre alt som står i vår makt for å finne det beste alternativ for Dem og vi reiser gjerne ut på stedet og ser på arbeidet for å gi ett forbindelig tilbud. Ring oss, besøk oss på vår hjemmeside www.gravco.no, eller ta kontakt med en av våre prosjektledere :

petter@gravco.no eller morten@gravco.no

Gravco as Oslo
Verkseier Furulundsv. 39
0668 Oslo
Telefon: 22308420
Telefaks 22306110
E-mail : post@gravco.no

Gravco as Bærum
Skollerudveien 100
1352 Lommedalen
Telefon: 67150082
Telefaks:67823112
E-mail: post@gravco.no

GRAVCO A.S

Høytrykkspyling
Rørinspeksjon
Rørfornying
Graving
Grøntanlegg
Trimsesek
Kjernebøring
og Betongsaging

Vi forteller om oss selv

Vi tillater oss å sende Dem litt informasjon om vårt firma. Gravco as har i dag 18 ansatte. Firmaet leverer i all hovedsak tjenester innen renovasjon og graving av vann-og avløpsledninger. Herunder også drenering av overflatevann så vel som grunnvann. Selskapet har eksistert som bedrift siden 1977, men ble registrert som aksjeselskap i 1980.

Vi har våre lokaler på Alnabru i Oslo og Bærums Verk i Bærum. Disse strategiske plasseringer gir svært raske responstider på utrykkning i Oslo, Bærum og Asker. Dette er viktig fordi avløpsblokkeringer og vannlekkasjer ofte kan gi fatale følger og føre til store skader på eiendom og materiell.

Vår bedrift har delt sin virksomhet inn i to hovedfelt med disse tilhørende tjenester:

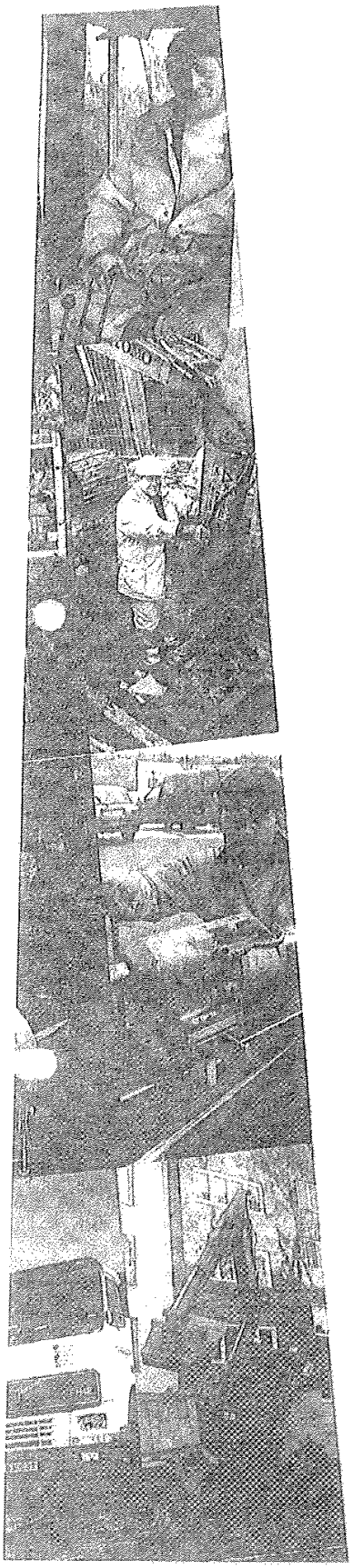
1. Spyleavdelingen : Rørinspeksjon, Høytrykkspyling, Rehabilitering, Tømming av septik og sandfang.
2. Entreprenøravdelingen : Graving og grøntarbeid

Vi ønsker spesielt å fremheve vår spyleavdeling i denne korte presentasjonen:

Avdelingens hovedoppgaver består i fjerning av avløpsblokkeringer, rensing av vann- og avløpsledrør. Avdelingen består av tre biler og enhetene disponerer eget rørinspeksjosutstyr. Mye av vårt arbeid skjer innendørs hos våre kunder. Vi har derfor lagt meget stor vekt på renslighet, både ved utførelse av vårt arbeid og ved opprydding og rengjøring etter at oppgaven er løst. Våre operatører er kjent for sin vennlighet og serviceinnstilling.

Gravco as Oslo
Verkseier Furulundsv. 39
0668 Oslo
Telefon: 22308420
Telefaks 22306110
E-mail : post@gravco.no

Gravco as Bærum
Skollerudveien 100
1352 Lommedalen
Telefon: 67150082
Telefaks:67823112
E-mail: post@gravco.no



GRAVCO AS ble etablert i 1977, og var dengang en ren entreprenørbedrift med kun gravetjenester. Siden har vi innarbeidet kompetanse på en rekke andre felter, og har idag vår hovedtyngde på vann- og avløpstjenester. Våre primære kundegrupper er rørleggere, institusjoner og borettslag. Vi har siden etableringen hatt en positiv utvikling både innen ekspertise og oppdragsmengde, og er idag 20 ansatte med lokaliteter på Alnabru.
Vi har hele tiden lagt stor vekt på fornying av maskiner og utstyr for best å kunne betjene de forespørsler vi får. Spesielt innen spyling har vi opplevet den største utviklingen og har idag en av landets største spyleavdelinger.
Vi vil kunne løse alle typer oppdrag innen vårt felt, og vi nevner også opparbeidelse av grøntområder og etterarbeide. Som en servicebedrift vektlegger vi hurtighet, god kostnadsoversikt, faxrapportering og proffesjonalitet. Vi ønsker å tilfredsstille alle behov for deg som kunde, og samtidig være en konstruktiv samarbeidspartner.

GRAVCO A.S
INGENIØR OG ENTREPRENØRBEDRIFT

-Gjennom årelang erfaring er tillit blitt vårt fortrinn.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 537/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 7 Meltzers gate

Innlevert 16.mars 1936. Attestert 30/6. 36.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 17-3-1936.

Skillagens

GM/VW.

Ad: 7 Meltzersgate, jnr. 484/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges.

Oslo helseråd den 21. mars 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr. mottatt: 23 MRS. 1936

V.d. til innstilling

Oslo 23/3-36

Skillagens

Innstilles til godkjennelse på den av helserådet nevnte betingelse.

Vindu i regg mot bad må anbringes = Lovlig avstand fra badeovnen

25/3-36

Aldelkammeret

Anmeldelse D.D. 356/1920
Tegninger

d.m. 111 20

Expeditions-Dokument

angaaende vandledningsanlæg
paa Matr.-No. 7 Wolfsgate
Indleveret 8 april 1920 Attesteret 10de Septbr. 1920

Overvandets Ledn. anmeldelsen og vand- og ledningsanlæg vil tilfredsstille.

9/4 20.

J. Pettersen

356/20

Klosetrummene maa ventileres og gis vandrette gulve. Kloseter og urinaer maa være av godkjent type. Klosetter og urinoirer maa holdes rene og tette.

13 April 1920

Kristiania stadsingeniørkommission
Efter bemyndigelse
L. Diesen

Kristiania Vand- og Kloakvæsen Nr. 3729/1920

Kristiania Vand- og Kloakvæsen 5441/1920

356/20

Kristiania Vand- og Kloakvæsen Nr. 31/1920

Jan 25/1920. Ad. meld. m. 7 Wolfsgate.
Tilbakesendes herr Byggningschefen i Kristiania.
Overvarende anmeldelse er under 16. april d.a. approbert samt påtegnet anmeldelse i approbationsbevis

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205735
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OSCARS GATE 65
Postadresse:	0256 OSLO
Matrikkel:	0301-213/254

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205735

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205735
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Loft)
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OSCARS GATE 65
Postadresse:	0256 OSLO
Matrikkel:	0301-213/254

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205735

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

186-98
II

1709 / 98

1901 - 2192 = 908
98 98 77

Ekstraordinær Ordinær Tinglysning Anmeldelse Tegning - Skrivelse

13/499

353 / 98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 7. ved Hedtzers Gade

Indleveret 28de April 1898 Attesteret 8 November 1897.

Undertegnede Overretssagfører og Procurator Jacobsen med Hustru Ingeborg Caroline Jacobsen, født Lindtner, som Eiere af Grunden Matr.-No. 7 ved Hedtzers Gade, Kristiania, erklærer herved, Reguleringsbestemmelserne ikke paaskrives Tomten at ville komme.

Christiania den 26de April 1898

Jens Lindtner

336 / 98

Sagen er lecmeret
Kra 27/4-98
Kjærnet Sch

399 / 98

Gadernes Bredde er 15,70 m. Den tilbygningene Bygge-linje med Ovens Gade er godkjendt.
S. 29/6 1891.
Thorder Gallis.

Overensstemmende med endelig Reguleringskommissions-Forhandling.
Kristiania 30 April 1898.
p. Chr. Sinclairs Fuldmægtig
H. Arnesberg

Kjælderetagerne maa konstrueres vandtætte af sten og cement og maa klosetterne ventileres hver enkelt ved siden af opgaaende pibe anlagt særskilt kanal. Klosetter ved X i 1ste Etage maa dækkes direkte ligt. Samtlige badrum entrer og gange dør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pro Totalbygg AS
Morells vei 11
0487 OSLO

Dato: 30.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205835-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 65	Eiendom:	213/254
Tiltakshaver:	Øyvind Sletten	Adresse:	Oscars gate 65, 0256 OSLO
Søker:	Pro Totalbygg AS	Adresse:	Morells vei 11, 0487 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 65

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.08.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2012 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Øyvind Sletten, Oscars gate 65, 0256 OSLO, oeyvind.sletten@online.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Vedrørende: Tilbygg av verandа

Adresse	Bnr.	Gnr.
Hallasvn gate 7		[illegible]

Byggherre | Tomtefeste/Selveier

Karsten Nelso, D.e.
Hallasvn gate 7,

OSLO 2
FMO/BS

Dato: 27.oktober 1952.

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke lenger anses i strid med bestemmelsene i de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningskonsulent
Per H. Berglie

Ferdigattesten omfatter ikke bygningsmessige forhold som vedrører ovn- og pipeløp. Ikke for installasjon av varmeanlegg, elektrisk anlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmont AS
Orevikveien 12
3070 SANDE I VESTFOLD

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201011502-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 29.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 65	Eiendom:	213/254/0/0
Tiltakshaver:	Ingebjørg Foss	Adresse:	Oscars gate 65, 0256 OSLO
Søker:	Rørmont AS	Adresse:	Orevikveien 12, 3070 SANDE I VESTFOLD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 65

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.08.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201011502			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	E1		1/4
Plan loft 1			1/5

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2014 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ingebjørg Foss, Oscars gate 65, 0256 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/10331-4	Ingeborg Mull	26.09.2025

Adresse: Oscars gate 65
Eiendom: 213/254
Ansvarlig søker: ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Tiltakshaver: Marius Bornstein

Ferdigattest – Oscars gate 65

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk, mottatt 18.09.2025.

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

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

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

Vennlig hilsen

Ingeborg Mull
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202552468_1_11_Plan_1

Mottakere:
ARKDESIGN KARI M. BORGEN, Kari M. Borgen

Kopi til:
Marius Bornstein

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

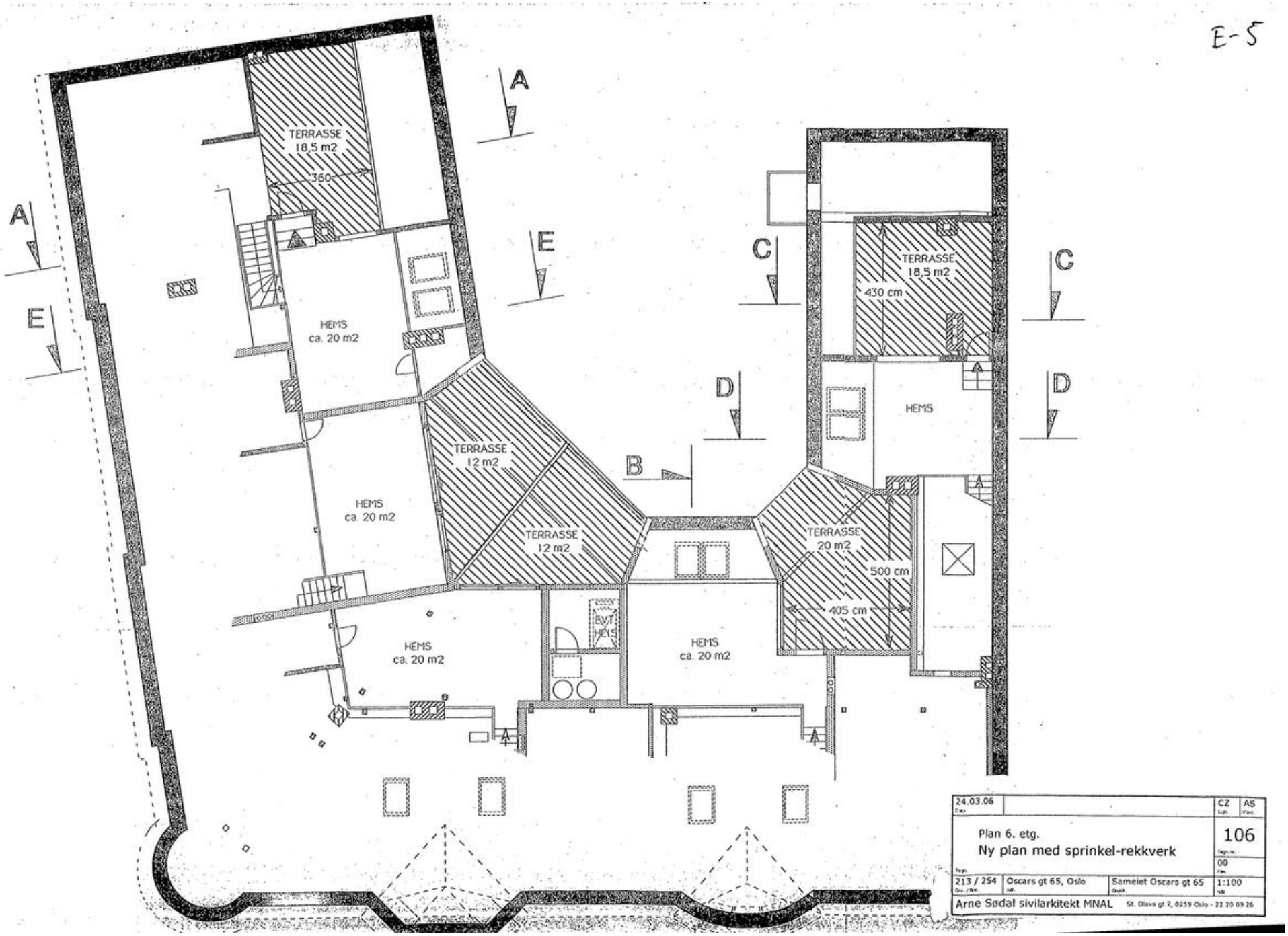
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

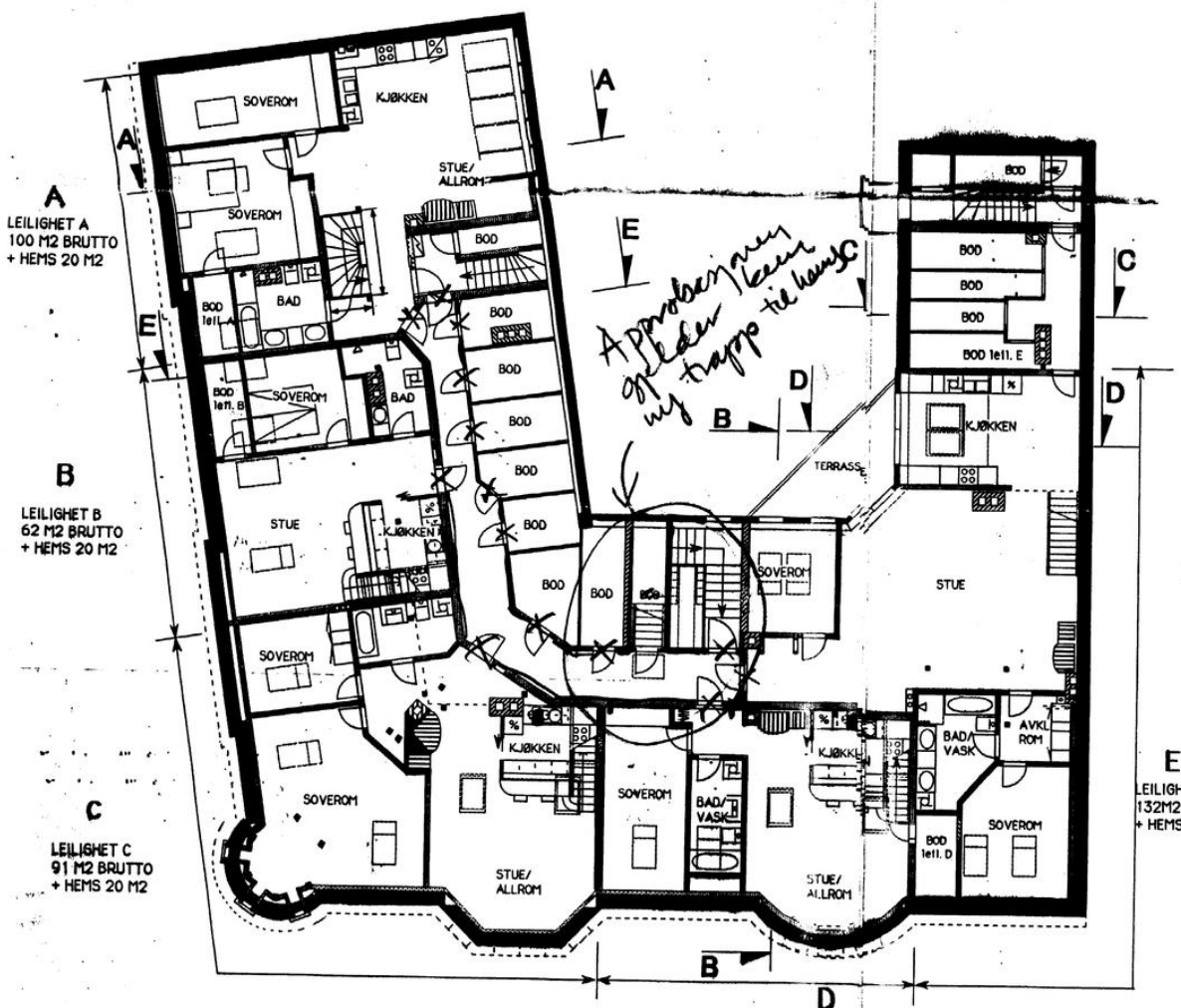
3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse


E-5
A
E
C
D
B
TERRASSE
18,5 m2
360
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
12 m2
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
12 m2
HEMS
ca. 20 m2
EVT
HEIS
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
18,5 m2
430 cm
HEMS
TERRASSE
20 m2
500 cm
405 cm
24.03.06
CZ
AS
Plan 6. etg.
Ny plan med sprinkel-rekkverk
106
00
213 / 254
Oscars gt 65, Oslo
Sameiet Oscars gt 65
1:100
Arne Sødal sivilarkitekt MNAL
St. Olavs gt 7, 0259 Oslo - 22 20 09 26

PLAN LOFT



RIVING:	NY PLAN:
GAMMEL DØR M/BLAD	RIVING AV FAST INVENTAR, RIVING AV UTSLAGSVASK/VASK
GAMMEL DØR U/BLAD	
RIVING AV DØRER OG VINDUER INKL. KARM, LIST OG UTFORING	RIVING AV WC
SPUNSING DØRÅPNING / GJENMURING DØRÅPNING	GAMMEL SKAPINREDNING
NY MURVEGG / NY TREVEGG M/ISOLASJON / NY DØR	NY SKUFFESEKSJON
NYTT DØRBLAD I GAMMEL KARM	NYTT GRYTESKAP
PLATER PÅ VEGG	NY OPPVASKBENK
PLATER PÅ UTLEKTING	PLASS FOR KOMFYR
SPONPLATE PÅ GULV	PLASS FOR VASKEMASKIN
NEDSENKET HIMLING	PLASS FOR KJØLESKAP
SPIROKANALER I LUFTEKANAL 1,2,3,4 stk + eks.kanal	NY WC
SPIROKANALER I INNKASSING	GAMMEL WC
AVLØP	NY VASK
VANNLEDNING	GAMMEL VASK
NYTT SLUK	NYTT BADEKAR
NY DUSJ	SIKRINGSSKAP M/ STIGELEDNING
NY REGULERINGSVENTIL	1000W NY PANELOVN
REGULERINGSVENTIL I HIMLING	1000W GAMMELPANELOVN
NY VARMTVANNSBEREDER	
BRANNMURLIST	
NY BRANNMURLIST	

INDEX	DATO	RETTELSE	SIGN.
12	31/08	DIV. ENDRINGER + FJERNING HEIS	BAD
11	8/12	NY PLAN (NEDKOPIERT 1: 50 PLAN)	BAD

SAK:	Meltzersgt 7	DATAREV: (12)	SAK NR. 224
BYGGHERRE:	NORION BANK		TEGN. NR. 12
TEGNING:	NY PLAN LOFT	MÅL: 1:100	DATO: 1/7-81

SIVILARKITEKT MNAL ARNE SØDAL
St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26

MEDARB.
Mnal Olav Bjerve
Tekn. tegn. Bent Dragseth

Kontrakt

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Gab APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	213/0254 Oscars gate 65	Journalnr 91/2098-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning hems Boligblokk	Innlevert 10.07.91
Byggherre	Sletten Oscars gate 65, 0256 OSLO	
Anmelder	Ark. Arne Sødal St. Olavs gate 9, 0165 OSLO	

LT/LT

Oslo, den 08. november 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3 og 4 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.

Approbasjonen gjelder utvidelse av hems med ett soverom for leilighet D og bygging av bod på loftsplan, samt ny rømningstrapp fra hemsen.

De nye takvinduene forutsettes ha samme størrelse som de øvrige takvinduene mot gaten, og samme detaljering.

Det forutsettes at det nye soverommet får et volum på minst 15 m³.

Vegger merket med rødt skal være brannklassifisert B-60.
Dører merket med rødt X skal være brannklassifisert B-30.

Se forøvrig vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for loftsinnredning", datert brannvesenet 15.08.91, som må følges.

Det gjøres oppmerksom på at boden skal være minst 4 m² med mindre eier av boden samtykker i at boden kan være mindre.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. trafalles, 28.11.91. S+S.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Sven Sandberg
Overark/distriktsleder

Liv Trengereid
Avd.ark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Norion Bank - UOA
Adv.fa. Bahr
Postboks 1525 Vika
0117 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	8601045525	94/6747

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	7. februar 1994

Arbeidssted : 213/0254 Møltzersgt. 7
Byggherre : Norion Bank
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Overnevnte 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 sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninger vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersiktsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Gullik Strand
Avd.ing.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

LAG

Meltzers gate 7 82/4525

Henlegges 18/5 88
Jan o. Danielsen

Meldes ikke GAB 9.17

FOTOGRAFERT

Meldinger:

- [ ] Statistikk Tører
- [ ] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [ ] Vannavgiftskontoret
- [ ] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [ ] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Sanert 8/90 dato ... sign.

STATISTIKK-PLIKTIG | Tatt i bruk: 1

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Ferdigbasiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art: Innr. dusj m. m. i 3 etasje

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
213	254		

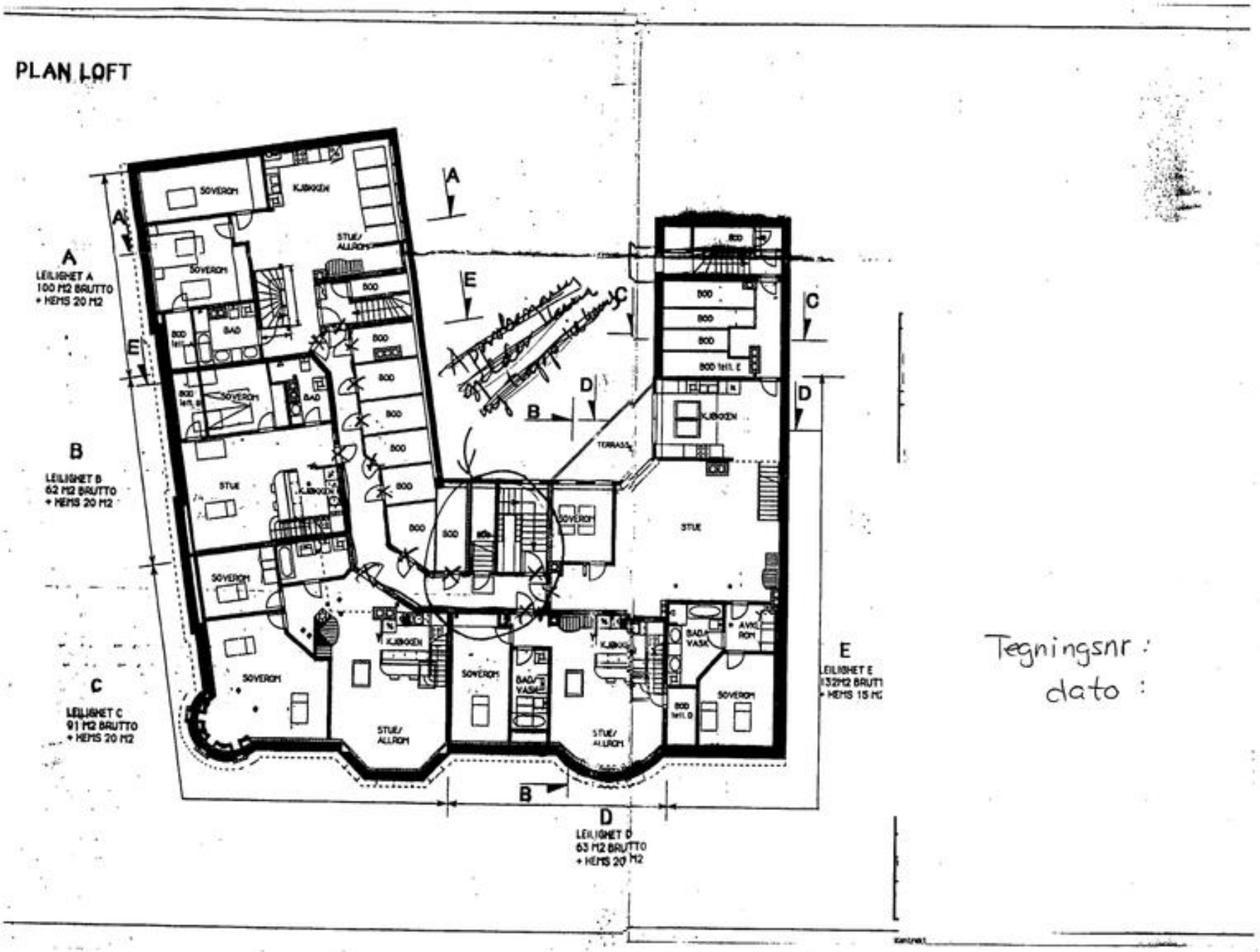
Matr.nr

Adresse: Meltzers gate 7

Byggherre: Leif Klavenes

Ansvarl.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M ... nr. 04525
Mottatt 21 DES. 1982


PLAN LOFT
A
LEILIGHET A
100 M2 BRUTTO
+ HEMS 20 M2
B
LEILIGHET B
62 M2 BRUTTO
+ HEMS 20 M2
C
LEILIGHET C
91 M2 BRUTTO
+ HEMS 20 M2
D
LEILIGHET D
63 M2 BRUTTO
+ HEMS 20 M2
E
LEILIGHET E
Tegningsnr :
dato :

Oppmåleren
Tegning

1584
1924

V

Ekspedisjons-Dokument

angående nærmere beskrivelse i Kjeller

på matr.-nr. 7 Wolfsvingsgate

innlevert 6 okte. 1930 Attestert 23/6-32

Ormøens Oslo tekniske

Oslo den 6te okte. 1930

A. Kielland

V

— i tilslutning til tegningen av
kjelleren i nærværende hus
Gnr. 7 Bnr. a - b.

Oslo innlevert 15/10 1930

Bygn. chefens J. nr.: V
mottatt: 20 OKT. 1930

Odd Sund V.

Tilsendes påtegning medtas ikke.

Meddelt 23/10-30

Oslo 21/10-30
A. Kielland

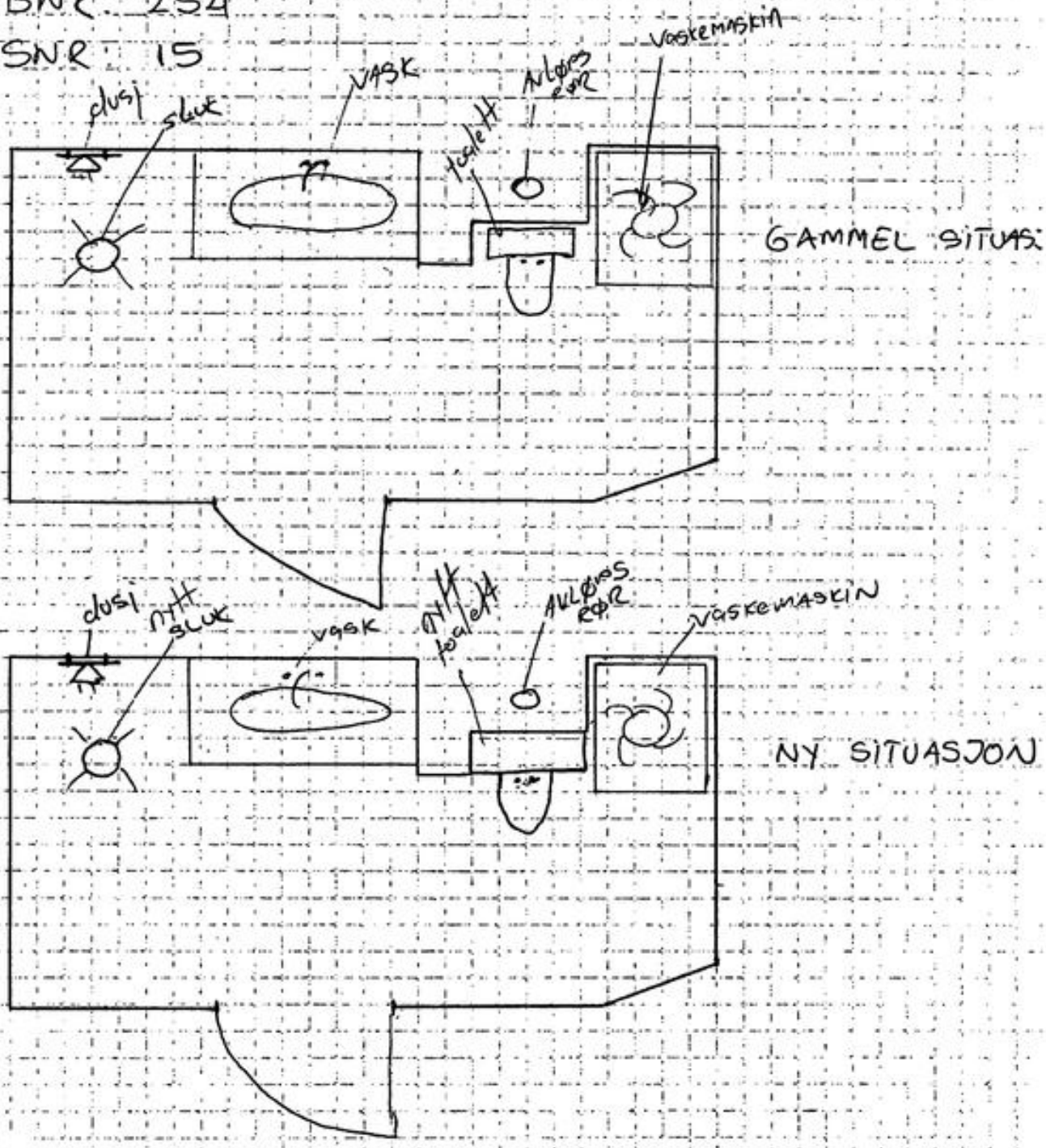
SITUASJONS PLAN E-1

OSKARS GATA 65

GNR: 213

BNR: 254

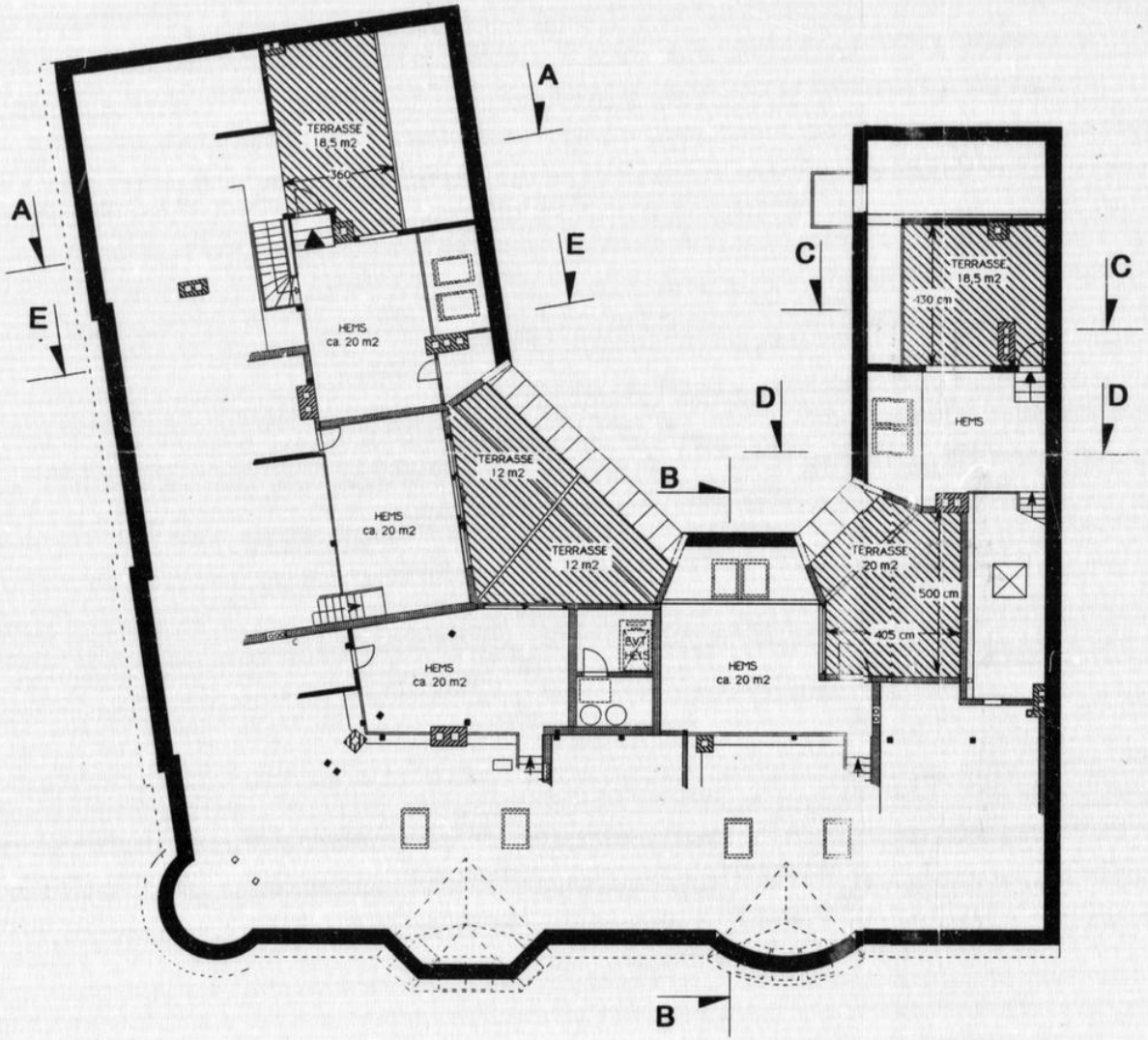
SNR: 15



MÅL: 1:25

PLAN LOFT HEMS OG TERRASSE

NB! Korrigert høyning.
Heis er fjernet.
1 hems fjernet.
Tegningen erstatter høyning merket nr. 29 som innsendt opprinnelig arkitektens p.g.a. brannteknisk påtegningen.
3/12-93



RIVING:

- GAMMEL DØR M/BLAD
- GAMMEL DØR U. BLAD
- RIVING AV DØRER OG VINDUER INKL. KARM, LIST OG UTFORING
- RIVING AV FAST INVENTAR
- RIVING AV UTSLAGSVASK/VASK
- RIVING AV WC

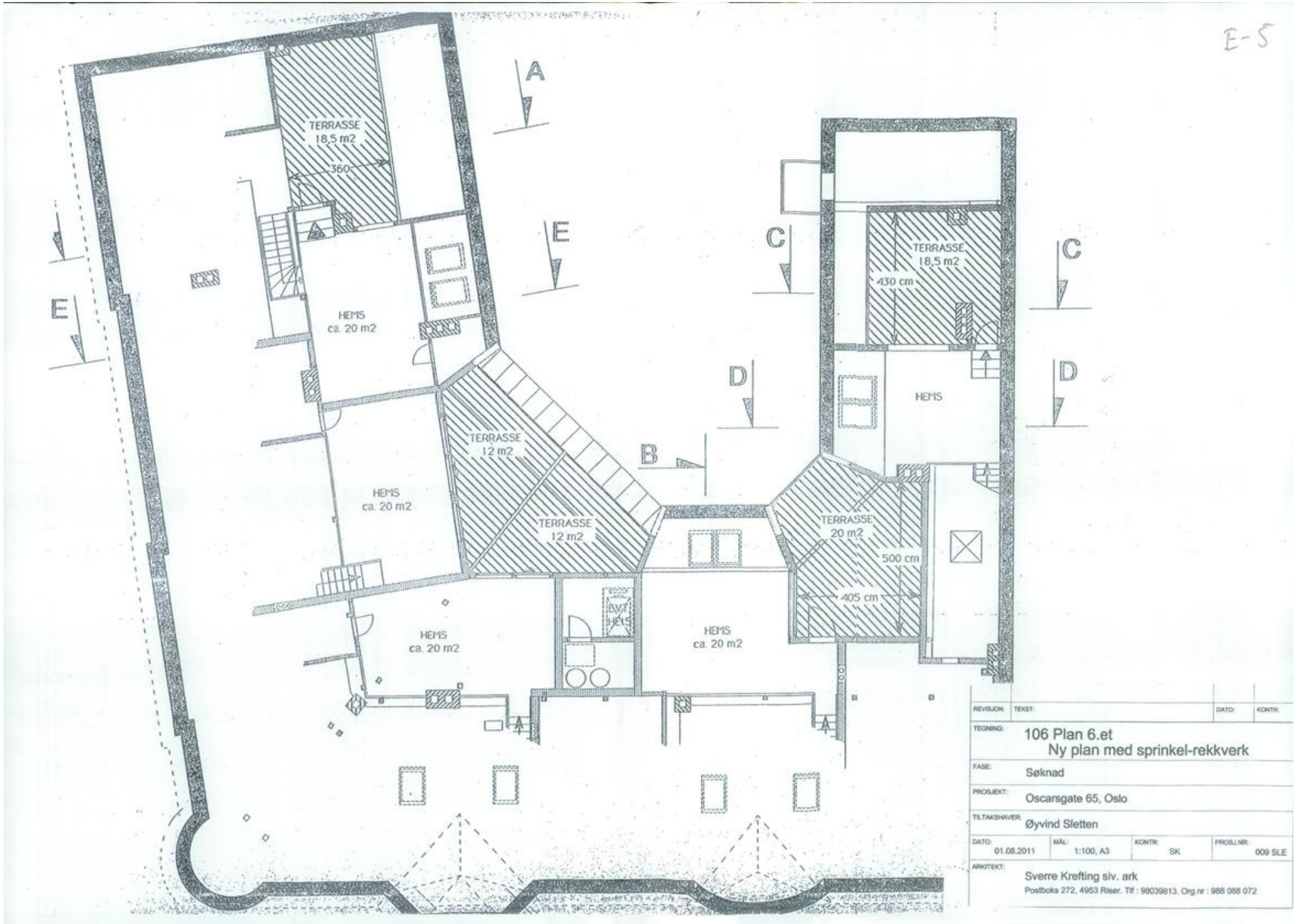
NY PLAN:

- SPUNSING DØRÅPNING
- GJENMURING DØRÅPNING
- NY MURVEGG
- NY TREVEGG M/ISOLASJON
- NY DØR
- NYTT DØRBLAD I GAMMEL KARM
- PLATER PÅ VEGG
- PLATER PÅ UTLEKTING
- SPONPLATE PÅ GULV
- NEDSENKET HIMLING
- SPIROKANALER I LUFTEKANAL 1,2,3,4 stk + eks.kanal
- SPIROKANALER I INNKASSING
- AVLØP
- VANNLEDNING
- NYTT SLUK
- NY DUSJ
- NY REGULERINGSVENTIL
- REGULERINGSVENTIL I HIMLING
- NY VARMT VANNSBEREDER
- BRANNMURLIST
- NY BRANNMURLIST
- GAMMEL SKAPINREDNING
- NY SKUFFESEKSJON
- NTT GRYTESKAP
- NY OPPVASKBENK
- PLASS FOR KOMFYR
- PLASS FOR VASKEMASKIN
- PLASS FOR KJØLESKAP
- NY WC
- GAMMEL WC
- NY VASK
- GAMMEL VASK
- NYTT BADEKAR
- SIKRINGSSKAP M/ STIGELEDNING
- 1000W NY PANELOVN
- 1000W GAMMELPANELOVN

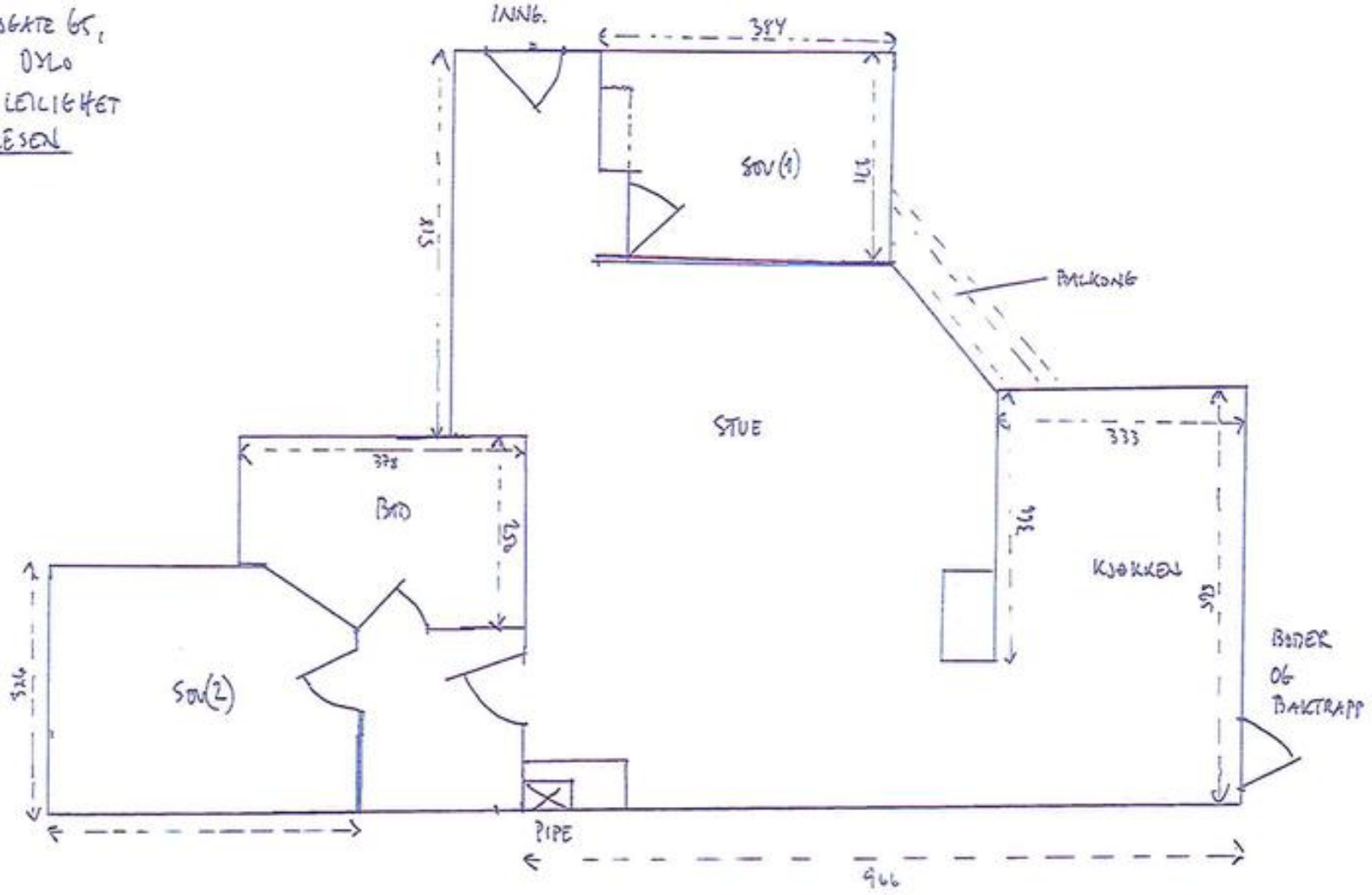
29

INDEX	DATO	RETTELSE	SIGN
11	31/08	DIV. ENDRINGER	BAD
10	8/12	NY PLAN (NEDKOPIERT 1: 50 PLAN)	BAD

SAK: Meltzersgt 7		DATAREV: (11)	SAK NR. 224
BYGGHERRE: NORION BANK			TEGN. NR. 03
TEGNING: PLAN HEMS TERRASSE	M/L: 1:100	DATO: 21/7-88	
SIVILARKITEKT MNAL ARNE SØDAL St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26		MEDARB. Mnal Olav Bjerve Tekn. tegn. Bent Dragseth	

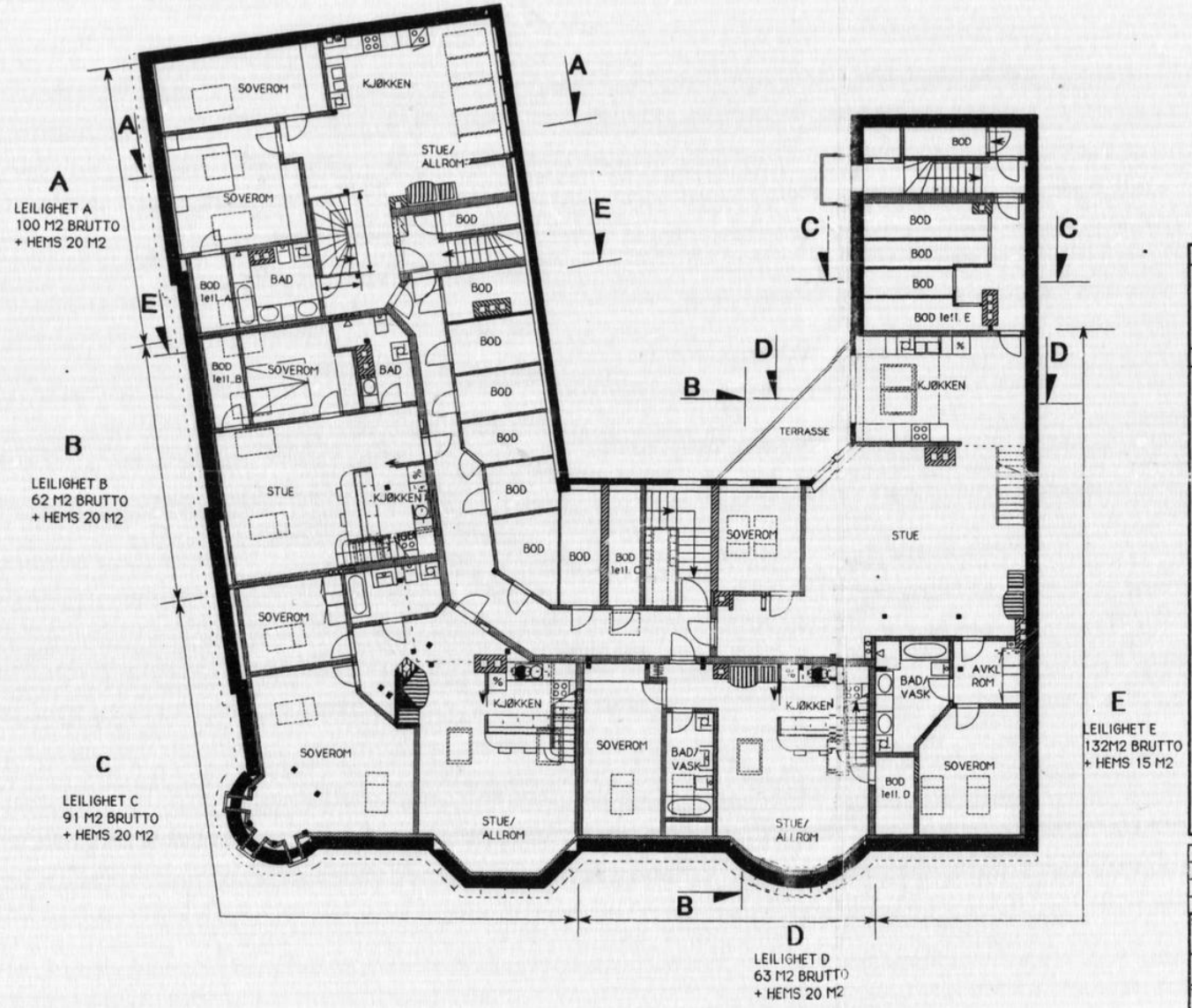

E-5
A
E
C
D
B
TERRASSE
18,5 m2
360
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
12 m2
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
12 m2
HEMS
ca. 20 m2
BAD
HEIS
HEMS
ca. 20 m2
TERRASSE
18,5 m2
430 cm
HEMS
TERRASSE
20 m2
500 cm
405 cm
REVISJON:
TEKST:
DATO:
KONTR:
TEGNING:
106 Plan 6.et
Ny plan med sprinkel-rekkverk
FASE:
Søknad
PROSJEKT:
Oscarsgate 65, Oslo
TILTAKSHAVER:
Øyvind Sletten
DATO:
01.08.2011
MÅL:
1:100, A3
KONTR:
SK
PROSJ.NR:
009 SLE
ARKITEKT:
Sverre Krefting siv. ark
Postboks 272, 4953 Risør. Tlf : 98039813. Org.nr : 988 088 072

OSCARSGATE 65,
0256 OSLO
LOFTSLEILIGHET
ENMRESEN



PLAN LOFT

MS! Korrigert tegning.
Heis er fjernet.
Forprosj mindre endringer.
Tegningen erstatter tegn. merket rev. nr. 28, som imidlertid også anbefales p.g.a. brann-tekniske anginelser.
3/12-93 fr.



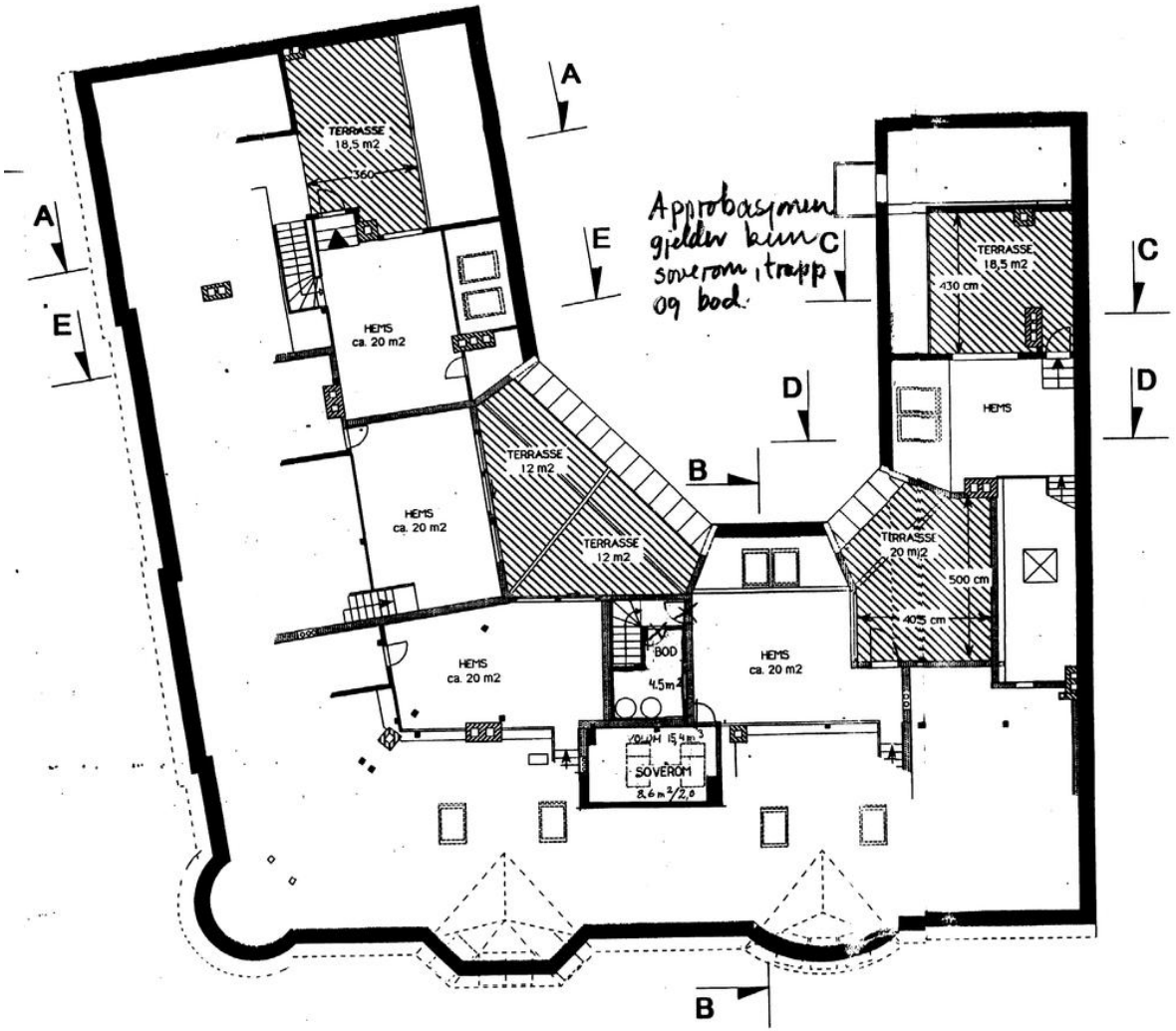
RIVING:	NY PLAN:
GAMMEL DØR M/BLAD	RIVING AV FAST INVENTAR
GAMMEL DØR U/BLAD	RIVING AV UTSLAGSVASK/VASK
RIVING AV DØRER OG VINDUER INKL. KARM, LIST OG UTFORING	RIVING AV WC
SPUNSING DØRÅPNING / GJENMURING DØRÅPNING	GAMMEL SKAPINREDNING
NY MURVEGG	NY SKUFFESEKSJON
NY TREVEGG M/ISOLASJON	NYTT GRYTESKAP
NY DØR	NY OPP/VASKBENK
NYTT DØRBLAD I GAMMEL KARM	PLASS FOR KOMFYR
PLATER PÅ VEGG	PLASS FOR VASKEMASKIN
PLATER PÅ UTLEKTING	PLASS FOR KJØLESKAP
SPONPLATE PÅ GULV	NY WC
NEDSENKET HIMLING	GAMMEL WC
SPIROKANALER I LUFTEKANAL 1,2,3,4 stk + ekskanal	NY VASK
SPIROKANALER I INNKASSING	GAMMEL VASK
AVLØP	NYTT BADEKAR
VANNLEDNING	SIKRINGSSKAP M/ STIGELEDNING
NYTT SLUK	NY PANELOVN 1000W
NY DUSJ	GAMMEL PANELOVN 1000W
NY REGULERINGSVENTIL	
REGULERINGSVENTIL I HIMLING	
NY VARMTVANNSBEREDER	
BRANNMURLIST	
NY BRANNMURLIST	

28

INDEX	DATO	RETTELSE	SIGN.
12	31/08	DIV. ENDRINGER + FJERNING HEIS	BAD
11	8/12	NY PLAN (NEDKOPIERT I 50 PLAN)	BAD

SAK:	Meltzersgt 7	DATAREV: (12)	SAK NR. 224
BYGGHERRE:	NORION BANK		TEGN. NR. 02
TEGNING:	PLAN LOFT	MÅL: 1:100 / DATO: 21/7-88	
SIVILARKITEKT MNAL ARNE SØDAL St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26			MEDARB. Mnal Olav Bjerve Tekn. tegn. Bent Dragseth

AN LOFT
MS OG
RRASSE



RIVING:

- GAMMEL DØR M/BLAD
- GAMMEL DØR U/BLAD
- RIVING AV DØRER OG VINDUER INKL. KARM, LIST OG UTFORING
- RIVING AV FAST INVENTAR
- RIVING AV UTSLAGSVASK/VASK
- RIVING AV WC

NY PLAN:

- SPUNSING DØRÅPNING
- GJENMURING DØRÅPNING
- NY MURVEGG
- NY TREVEGG M/ISOLASJON
- NY DØR
- NYTT DØRBLAD I GAMMEL KARM
- PLATER PÅ VEGG
- PLATER PÅ UTLEKTING
- SPONPLATE PÅ GULV
- NEDSENKET HIMLING
- SPIROKANALER I LUFTEKANAL 1,2,3,4 stk + eks.kanal
- SPIROKANALER I INNKASSING
- AVLØP
- VANNLEDNING
- NY SLUK
- NY DUSJ
- NY REGULERINGSVENTIL
- REGULERINGSVENTIL I HIMLING
- NY VARMTVANNSBEREDER
- BRANNMURLIST
- NY BRANNMURLIST
- GAMMEL SKAPINREDNING
- NY SKUFFESEKSJON
- NYTT GRYTESKAP
- NY OPPVASKBENK
- PLASS FOR KOMFYR
- PLASS FOR VASKEMASKIN
- PLASS FOR KJØLESKAP
- NY WC
- GAMMEL WC
- NY VASK
- GAMMEL VASK
- NYTT BADEKAR
- SIKRINGSSKAP M/ ST
- 1000W NY PANELOVN
- 1000W GAMMELPANELOVN

5

MOTTATT
2 5. NOV. 1991
Oslo Bygningskontor

INDEX	DATO	RETTELSE	
12	20/11-91	REV. BOD PÅ HEMS.	BAD
11	31/08	DIV. ENDRINGER	BAD
10	8/12	NY PLAN (NEDKOPIERT 1: 50 PLAN)	SIGN

SAK: Meltzersgt 7 — DATAREV: (11) — SAK NR. 224

BYGGHERRE: NORION BANK — TEGN. NR. 13

TEGNING: NY PLAN HEMS TERRASSE — MÅL: 1:100 — DATO: 1/7-91

SIVILARKITEKT MNAL ARNE SØDAL
St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26
MEDARB.
Mnal Olav Bjerve
Tekn. tegn. Bent Dragset

A4

Kontrakt

A N M E L D E L S E .

V.D. 1160/39

Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Oppdeling av leilighet

på matr.nr. 7 Meltzers gate

Innlevert 6.juli 1939 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 7-7-39.

SB/VW.

Åd: 7 Meltzersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på følgende vilkår:

De gjeldende regler for innredning av W.C. rom må følges.

Kjøkkenet må skaffes dampavtrekk.

Oslo helseråd den 12. juli 1939.

Etter fullmakt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 1[illegible] *11 60 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj og w.c. i 1. etg.

Arbeidsstedet
Meltzers gate 7

Gnr.

Bnr. 74/2912

Tiltakshaver

Johan Helø,
Sørbyhaugen 48,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Tømrerm. Rolf Moen,
Vittenbergveien 8,

1472 Fjellhamar.

Deres ref.
ER/TA

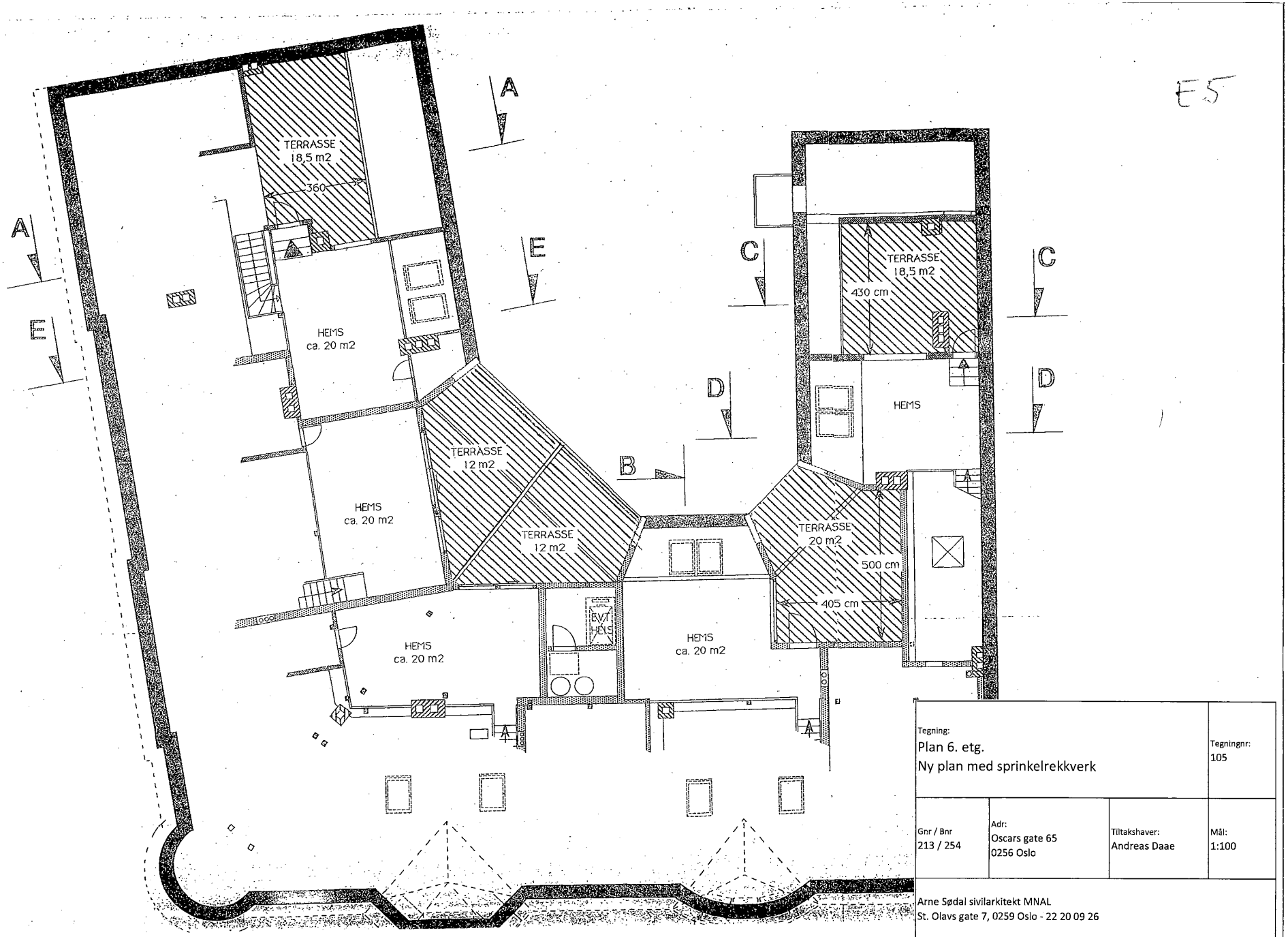
Dato
19. november 1976.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av vann- og avløpsanlegg, varmeanlegg, gass og elektrisitet.



E5

Tegning: Plan 6. etg. Ny plan med sprinkelrekkverk			Tegningnr: 105
Gnr / Bnr 213 / 254	Adr: Oscars gate 65 0256 Oslo	Tiltakshaver: Andreas Daae	Mål: 1:100
Arne Sødal sivilarkitekt MNAL St. Olavs gate 7, 0259 Oslo - 22 20 09 26			

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 II * 417200

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredn. v.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Meltzersgt. 7	Meltzersgt. 7	60/3366/HF.

Byggherre	Ansvarshavende
Oberstløytnant Landmark,	Murmester Karsten Aamodt,
Meltzersgt. 7,	Harmerstadgt. 28,
Oslo.	Oslo.

Dato

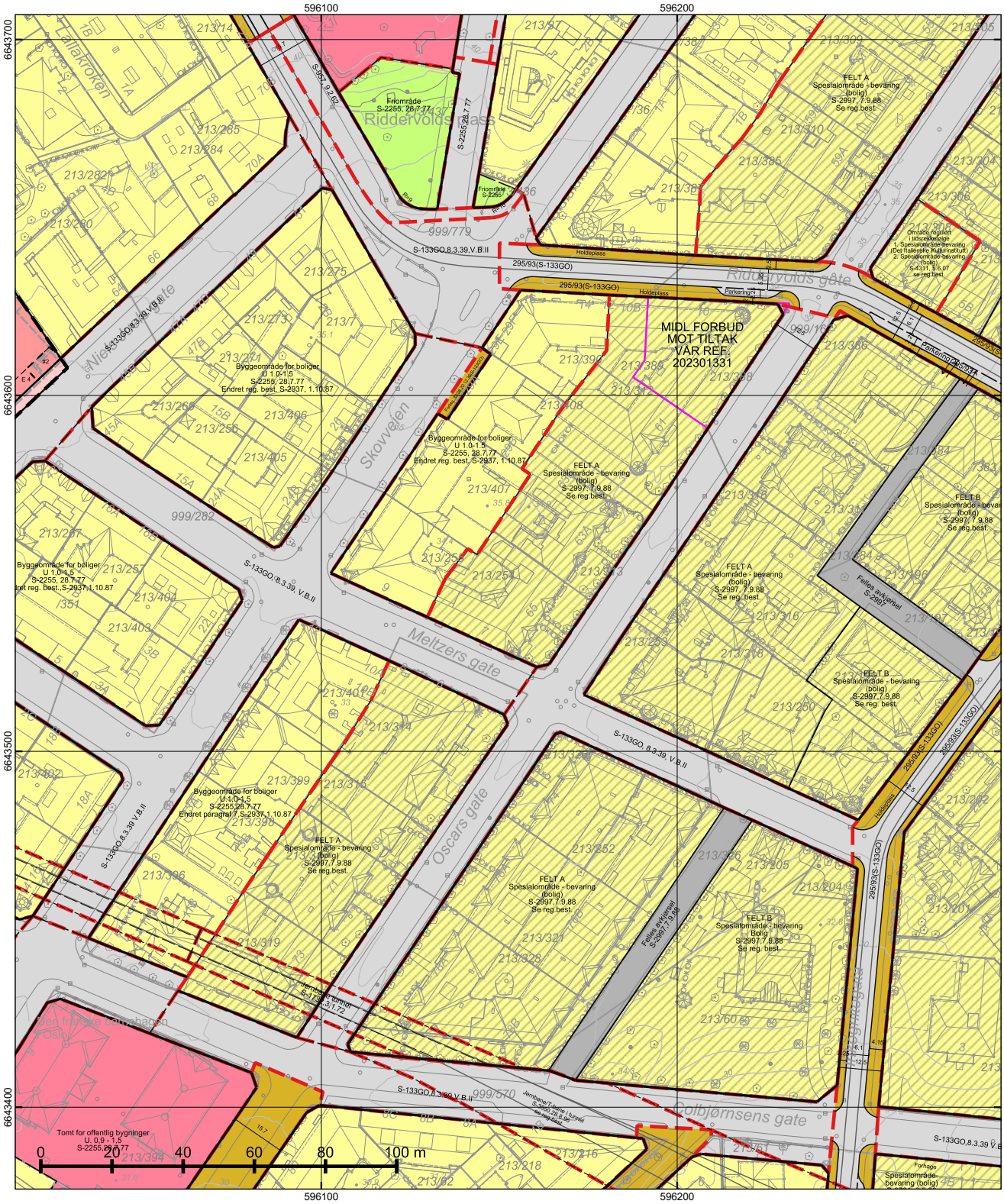
8.mai 1962.

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

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

10 000C 11-59 E. A. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

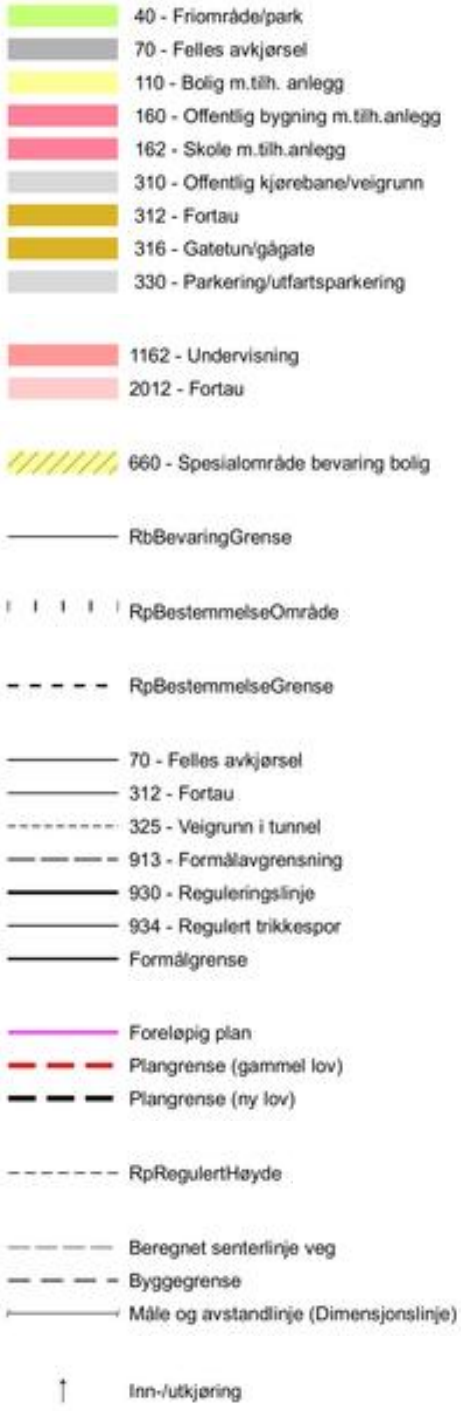
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

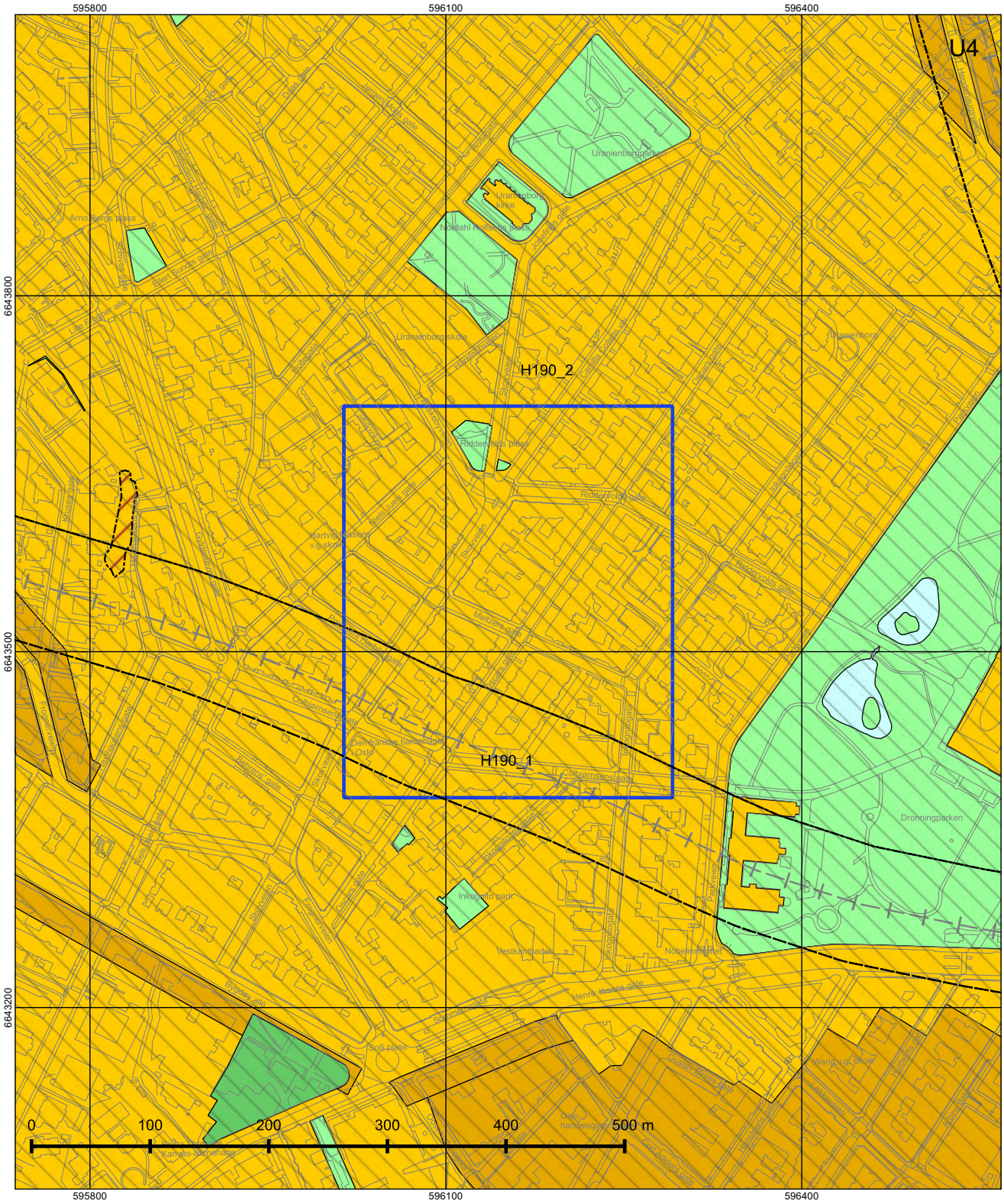
PlottID/Best.nr: 153113/ 86526748
Deres ref.:
Adresse: Oscars gate 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/254

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: 12.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153113/86526748
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.

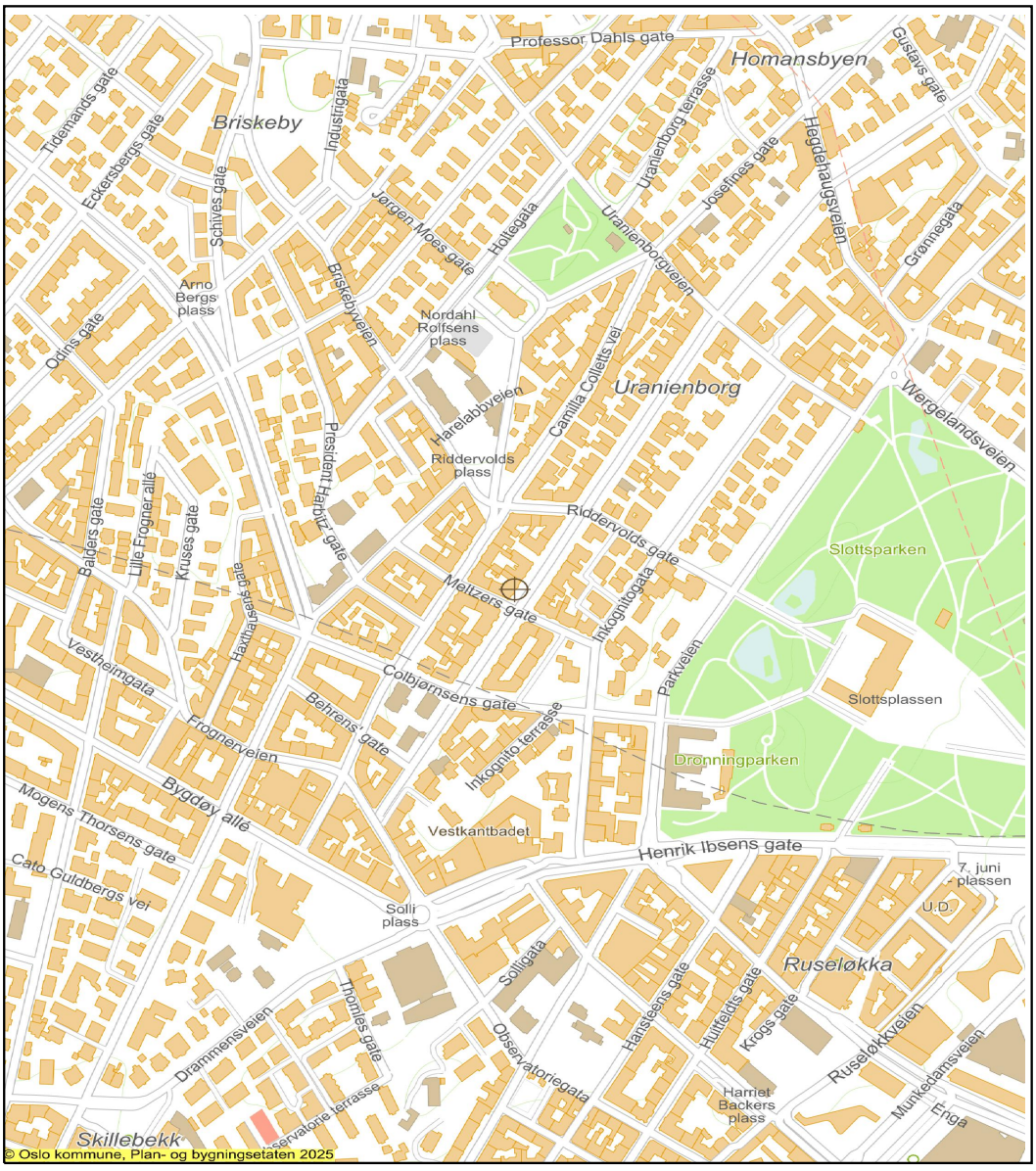
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Oscars gate 65	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	213 / 254	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 12.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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

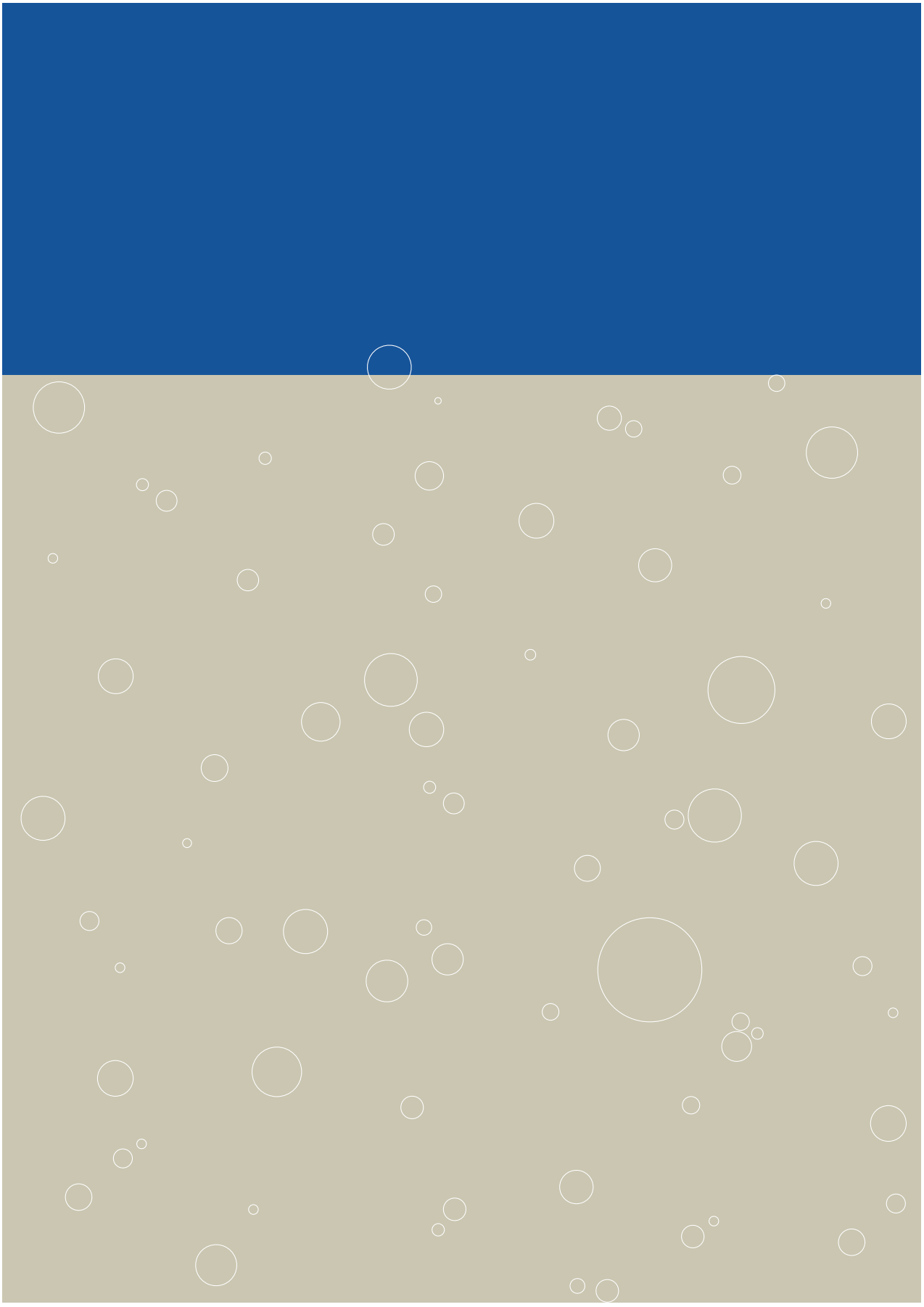
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

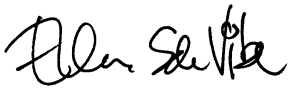
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

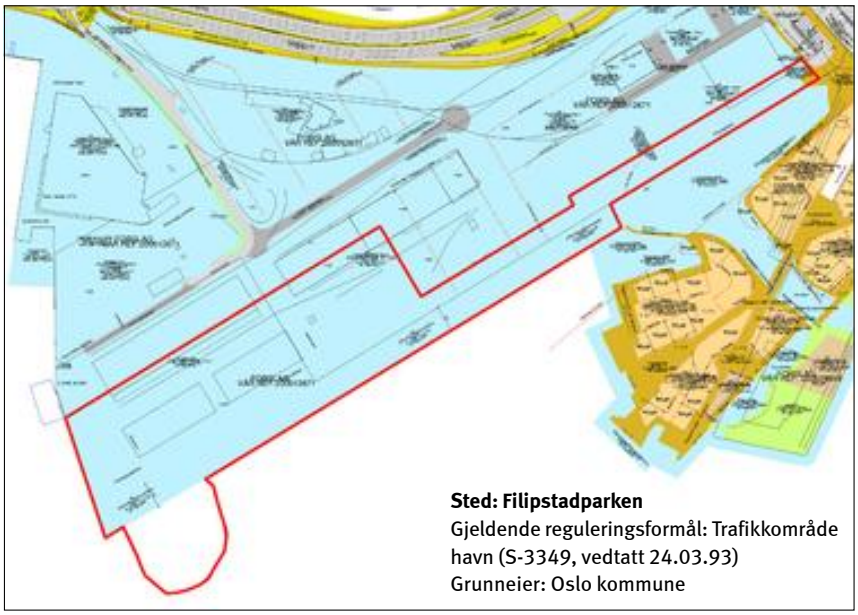
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

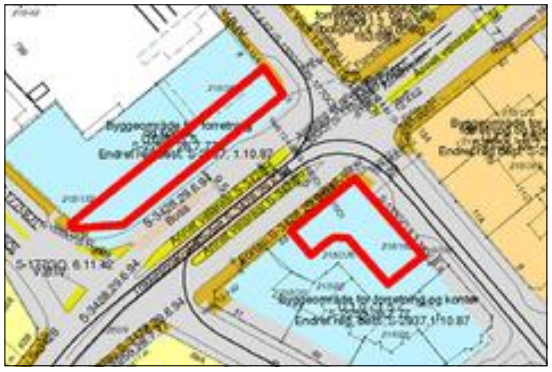


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

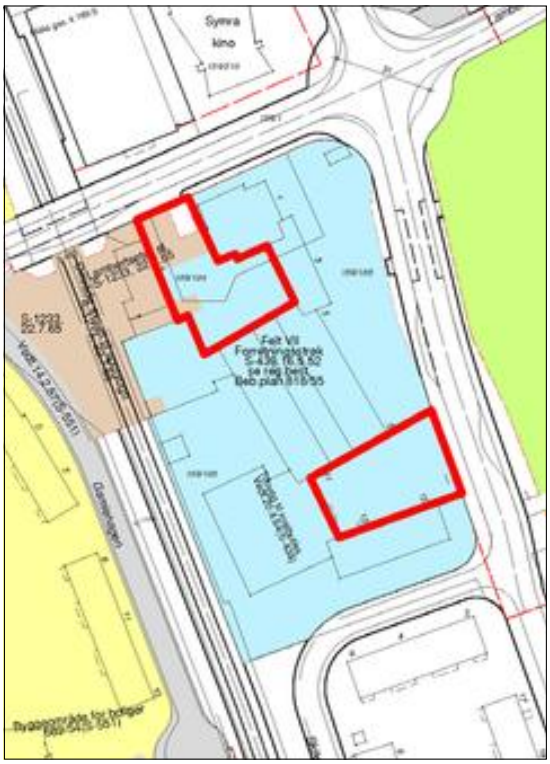
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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 grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

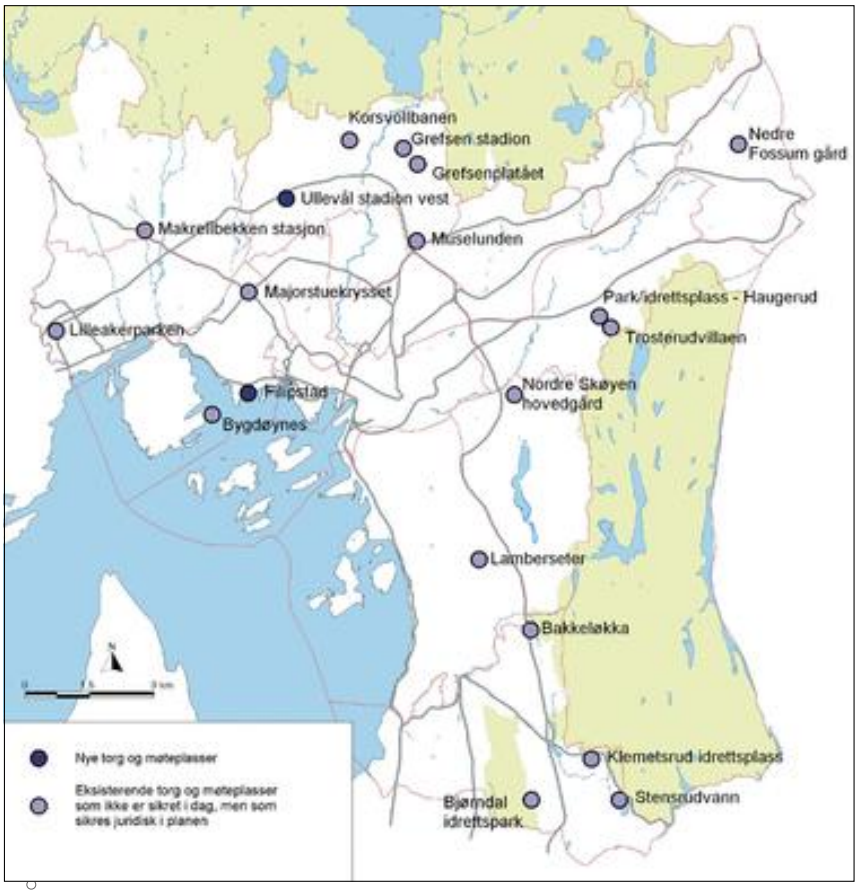
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



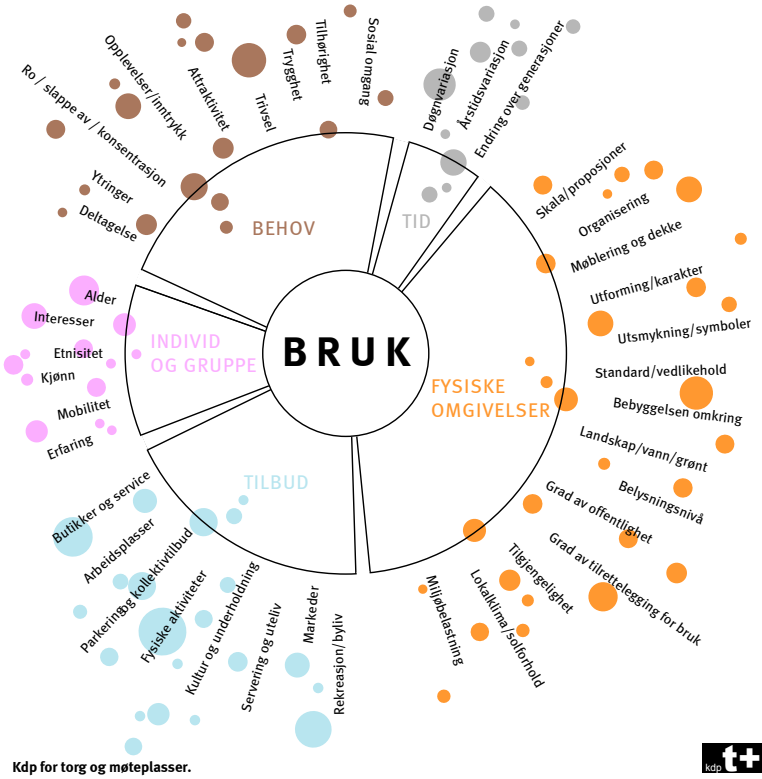
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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



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



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



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

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

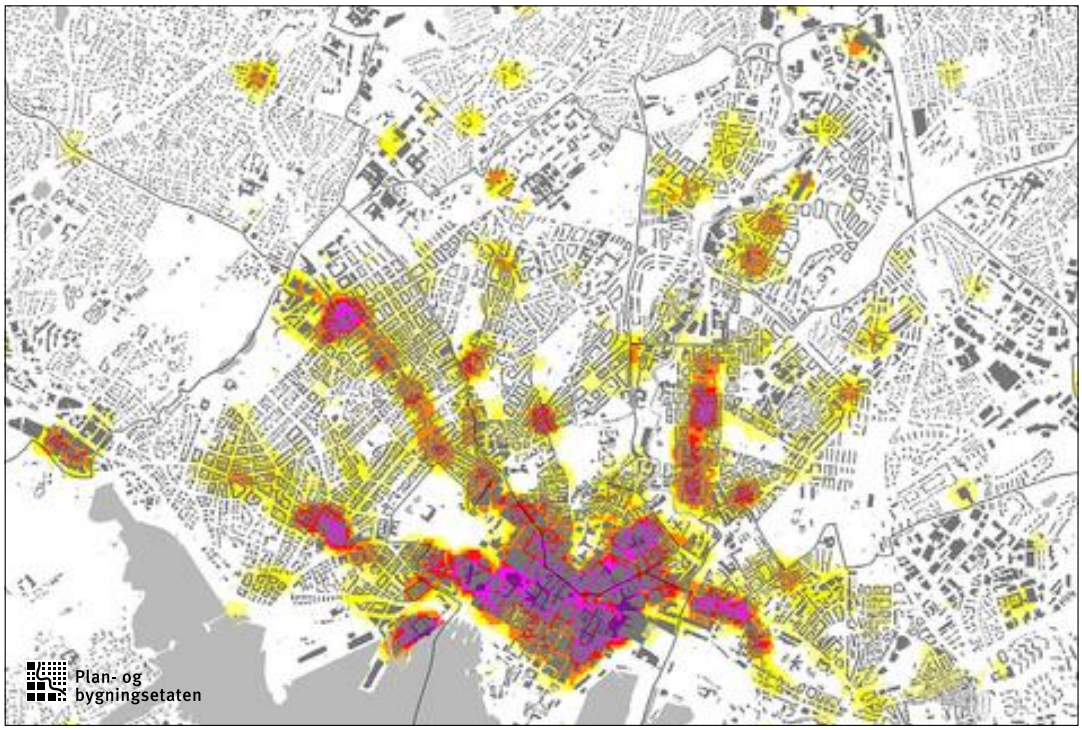
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

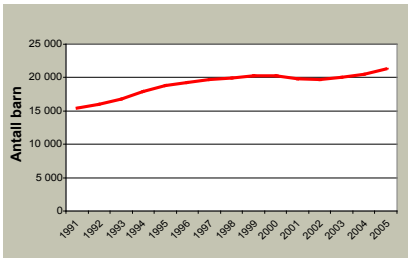
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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.

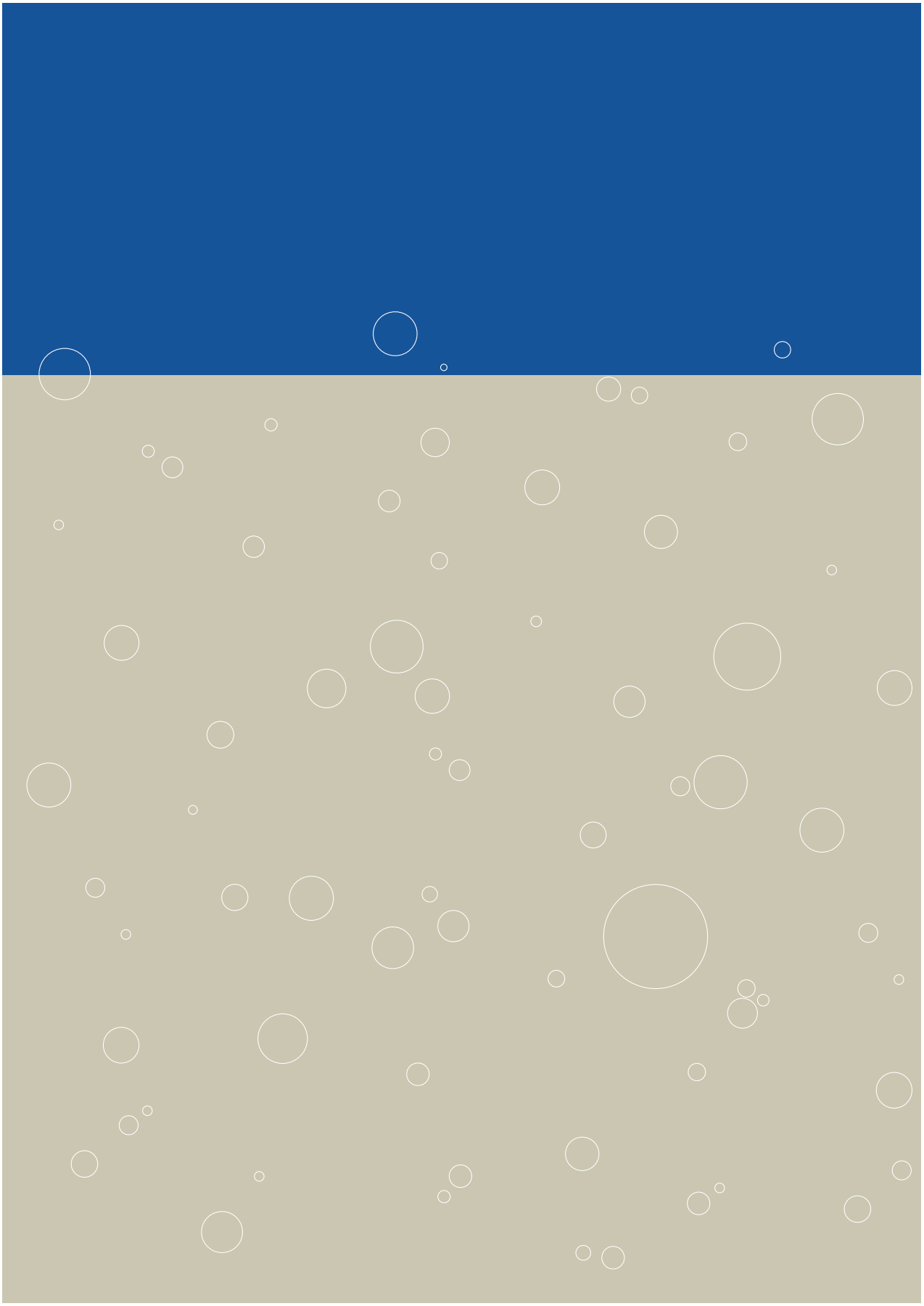
Verktøykasse, januar 2009.

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

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
OSCARS GATE 65

Dato: 12.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526748
8989892

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 254

Vi viser til bestilling av 20260212 for OSCARS GATE 65.

GNR. 213 BNR. 254

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1898.

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

949 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

100
50
0
-50
-100
Plan- og bygningsetaten

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

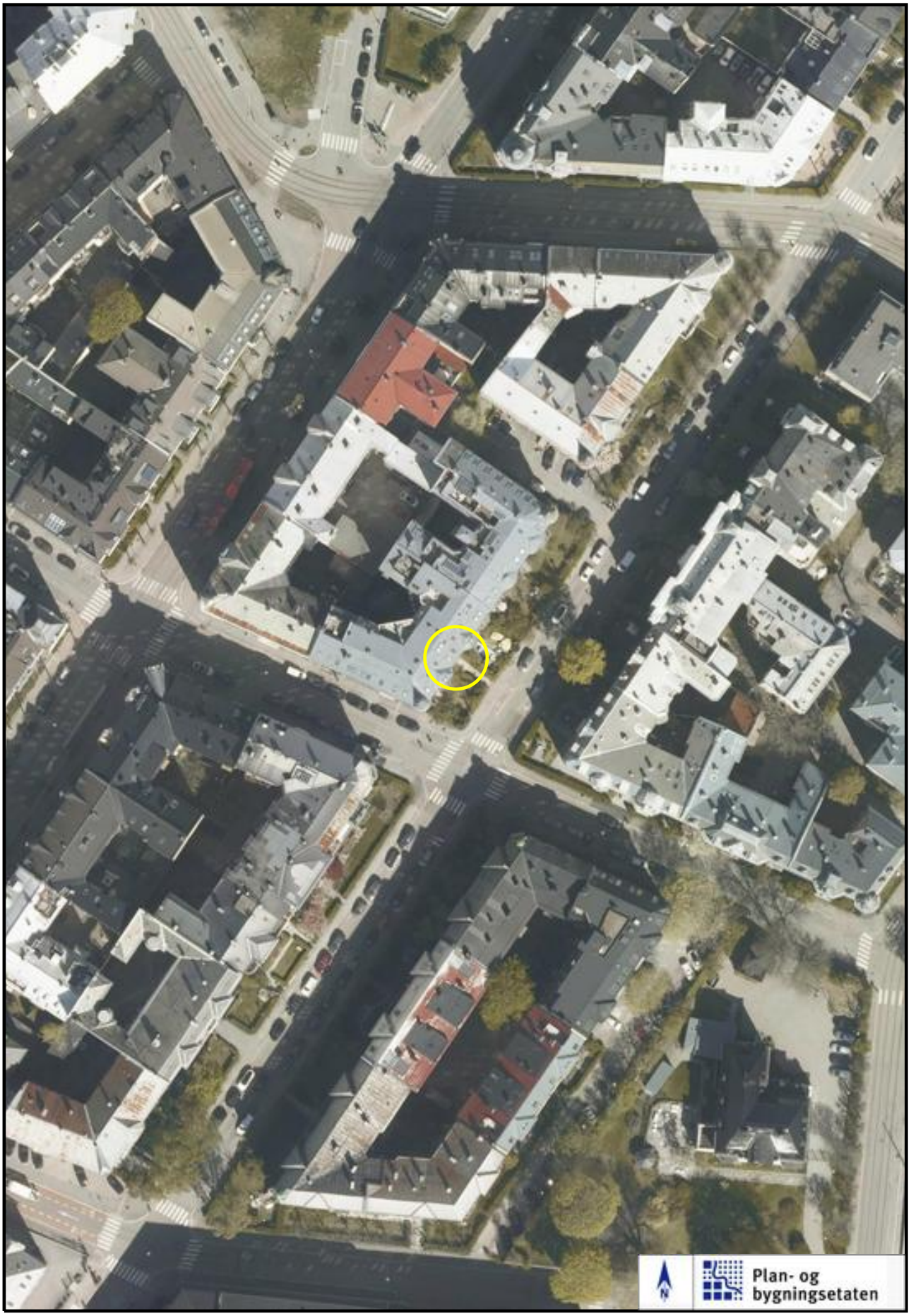
§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.



Oscars gate 65 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.02.2026

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

26.MAJ 89 032527

BYSKRIVEREN I OSLO

OIV 26/5-89

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Tilleggsoppdeling.

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

Opppdelingsbegjæring dagf. 29.Mrs.88 ø224o5

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.advokat Leif Chr.Hartsang	Klingenberg gt. 7- o161 Oslo 1.	412453

s nr		Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune	Sek. nr.
	1. Eiendom	213	254		Oslo	

	Navn	Fødselsnummer	
1	Ingrid Jarre	o61129 [redacted]	
2	Randi Øye	o5o351 [redacted]	
2	Ove Dregelid	2oo657 [redacted]	
3	**2. Hjemmels-haver** Ketil Sahlén	[redacted]	
3	Nora Sahlén	19o755 [redacted]	
4	Otto Fjellberg	251252 [redacted]	
4	Morten Nummestad	21o844 [redacted]	
5	Morten Nummestad	21o844 [redacted]	
6	Hans P.Andresen	o21o56 [redacted]	
6	Caroline Andresen	o61162 [redacted]	
	Ingeborg Støren	13o951 [redacted]	7
	Bjartmar Gjerde	o61131 [redacted]	8
	Jette Fulgsang	o4o743 [redacted]	9
	Peter Falch	o31239 [redacted]	1o
	Ellinor Thoresen	241139 [redacted]	11
	Egil Thoresen	11o64o [redacted]	1
	Gudrun Handeland	19o714 [redacted]	
	Bjarne Handeland	18o519 [redacted]	12
	Norion Bank	13 og	15
	Noiro a/s		14

33388

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	55		21				41			
2	B	205		22				42			
3	B	165		23				43			
4	B	55		24				44			
5	B	225		25				45			
6	B	165		26				46			
7	B	55		27				47			
8	B	225.		28				48			
9	B	165		29				49			
10	B	55		30				50			
11	B	225		31				51			
12	B	165		32				52			
13	B	99		33				53			
14	B	71		34				54			
15	B	98		35				55			
16	B	~~91~~	7/	36				56			
17	B	134		37				57			
18	B	40		38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2273 ~~2293~~		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Meltzers gate 7

7. Supplerende tekst Begjæringen underskrives av styrets formann Ketil Sahlén. Fullmakt fra de øvrige sameiere vedlegges. Endringen går ut på at de 3 seksjoner i loftsetasjen nr. 13, 14 og 15 omdannes til 5 seksjoner nr. 13,14,15,16 og 17 og at vaktmesterleiligheten utskilles som seksjon nr. 18 Den nye nevner blir da 2293. Tidligere oppdeling av seksjoner utgår og kan slettes.

Dato: 15/3 1989

Sted: Oslo.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Ketil Sahlén

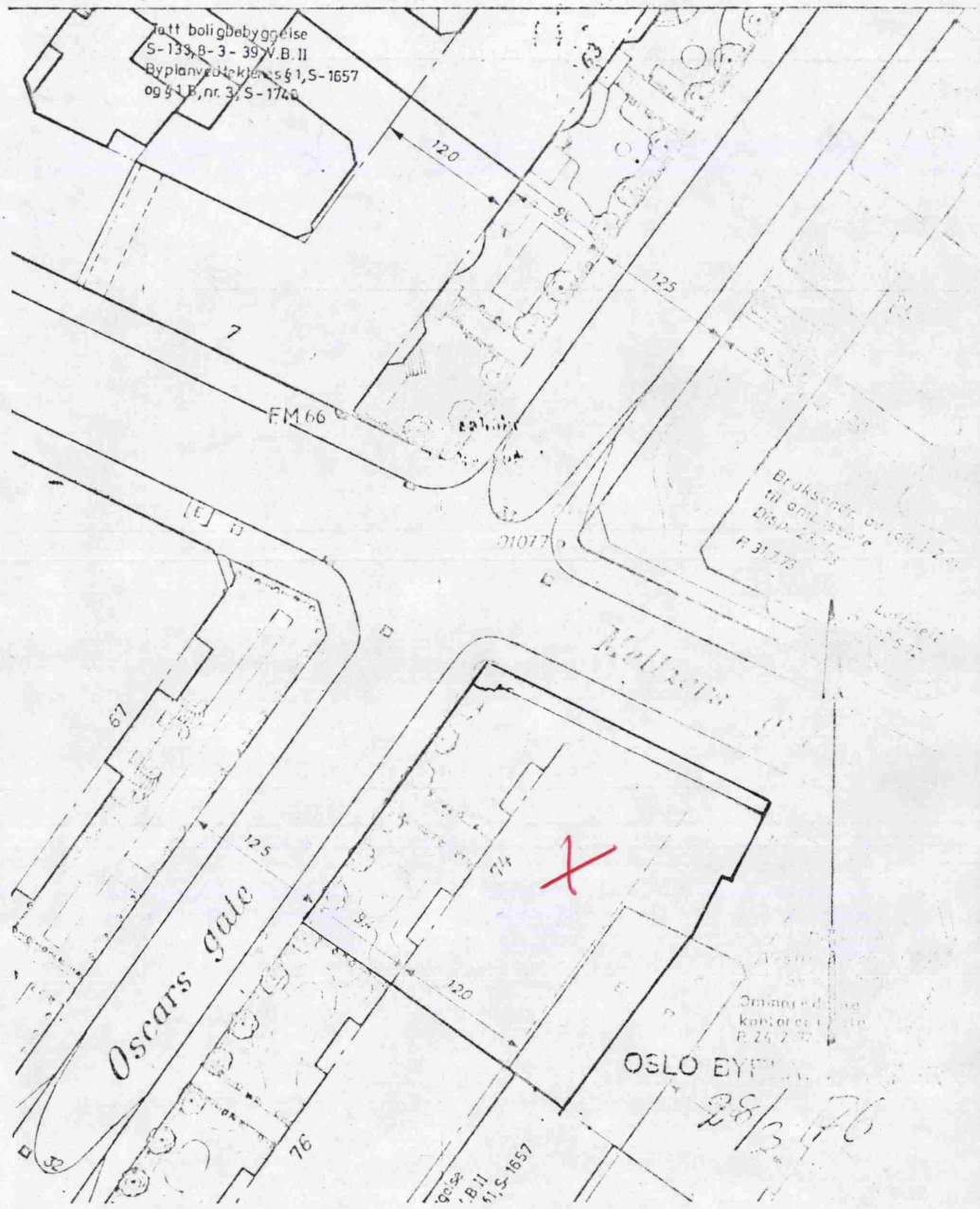
Underskrifften bekreftes:
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Tinglysingsstempel

Beriktigelse: Seksjon nr. 16 skal ha teller 71 ikke (91) og nevner 2273 (ikke 2293) og samtlige seksjoner skal ha nevner 2273 (ikke 2293).
Oslo, den 1. juni 1989.
Ketil Sahlén

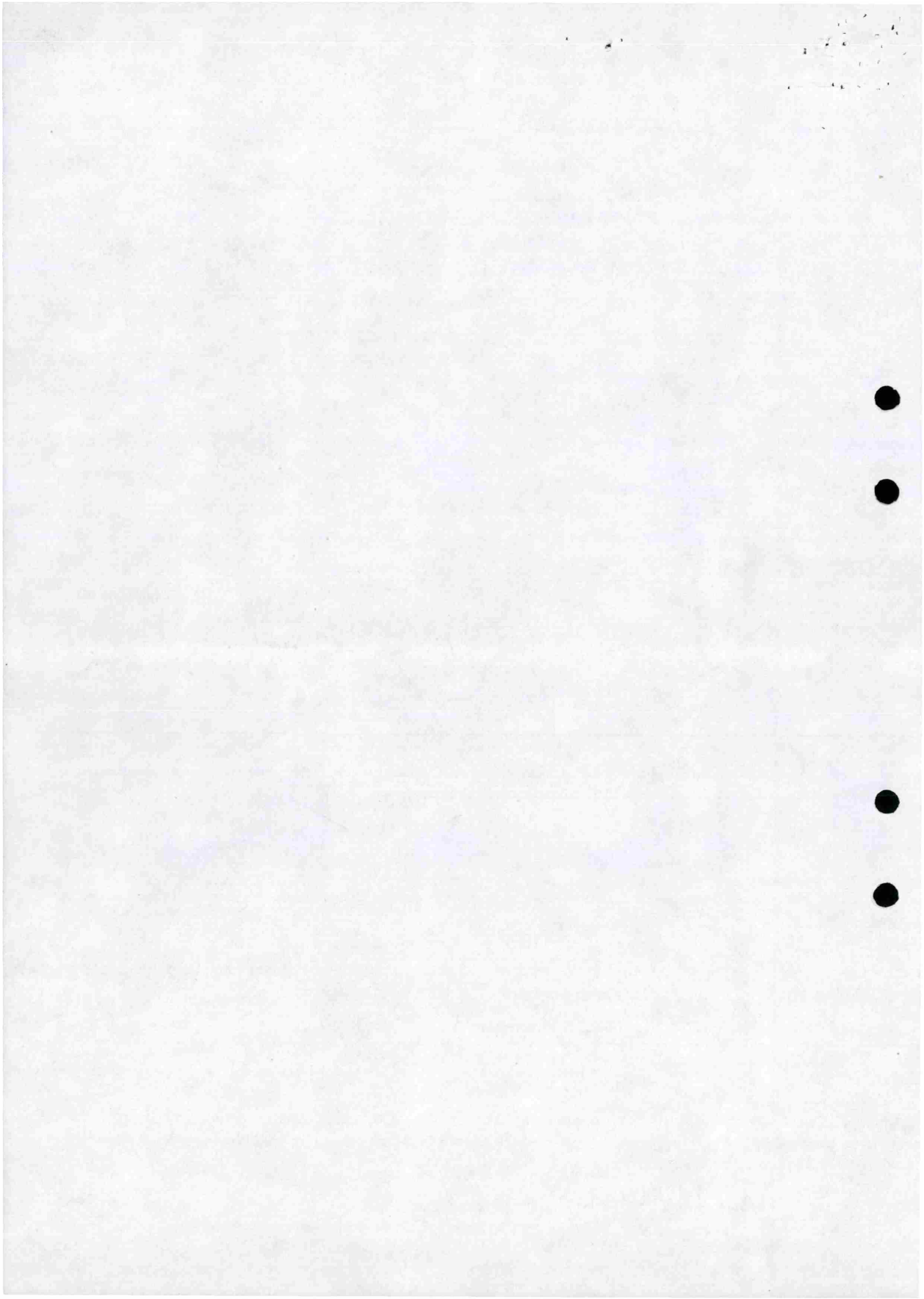
Rettelig gjengitt:

Eiendommen: Meltzersgate 7, Oslo,
Situasjonsplan

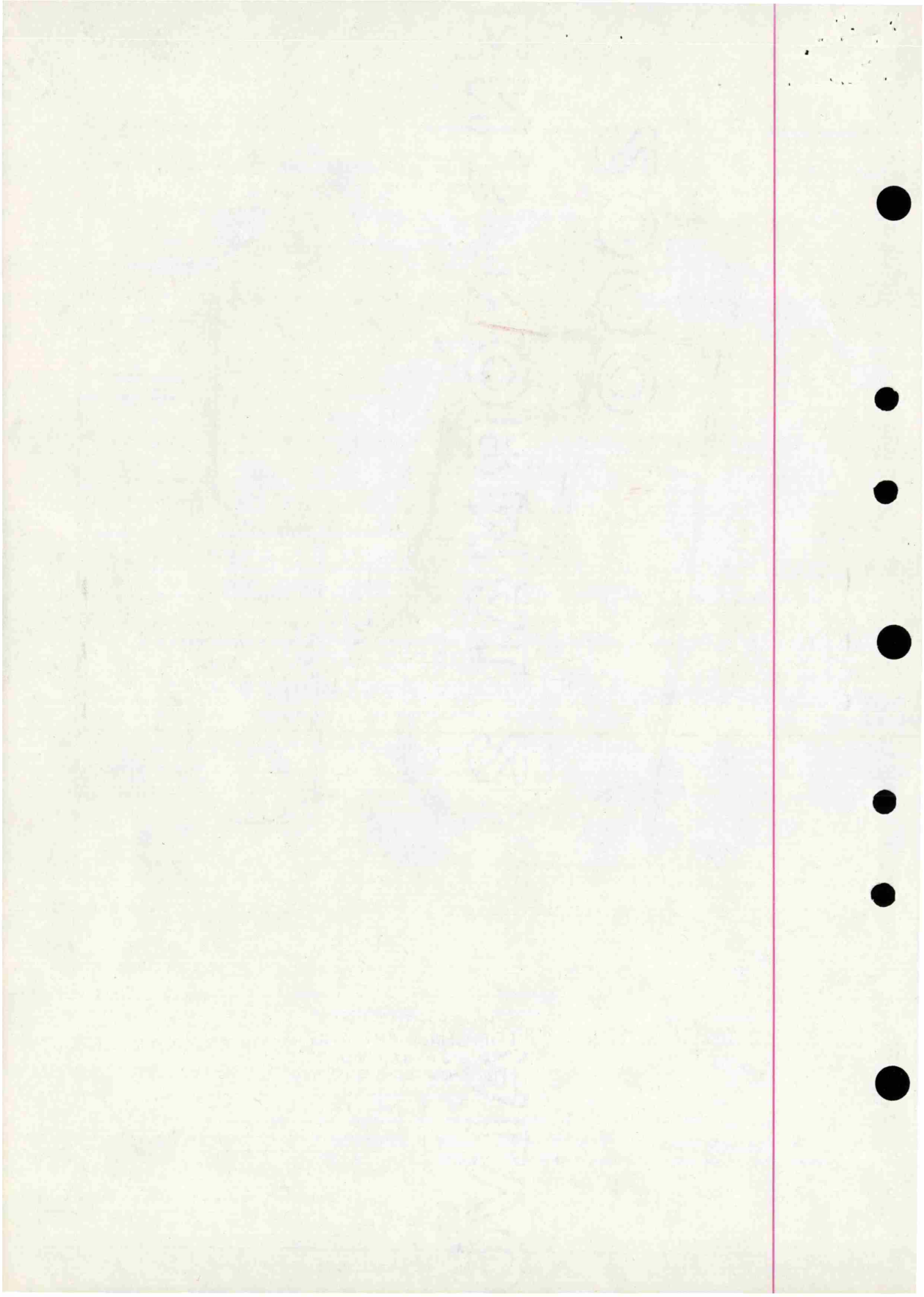


Rett kopi bekreftes:

Advokat
LEIF CHR. HARTSANG
Postboks 1731 – Vika
Klingenberget 7, Oslo 1




SOV
BAD
STUE
Snr 1
KJØKKEN
TOIL BAD
SOV
KJØKKEN
SOV/ARBEID
GRDVRJ.
SOV
KJØKKEN
BAD TOIL
SOV/
ARBEID
SOV
STUE
Snr. 2
Snr. 3
STUE
STUE
STUE
STUE
A
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1
MELTZERS GT. 7
PLAN 1. ETG.
Snr. 1-2-3
1:200
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI



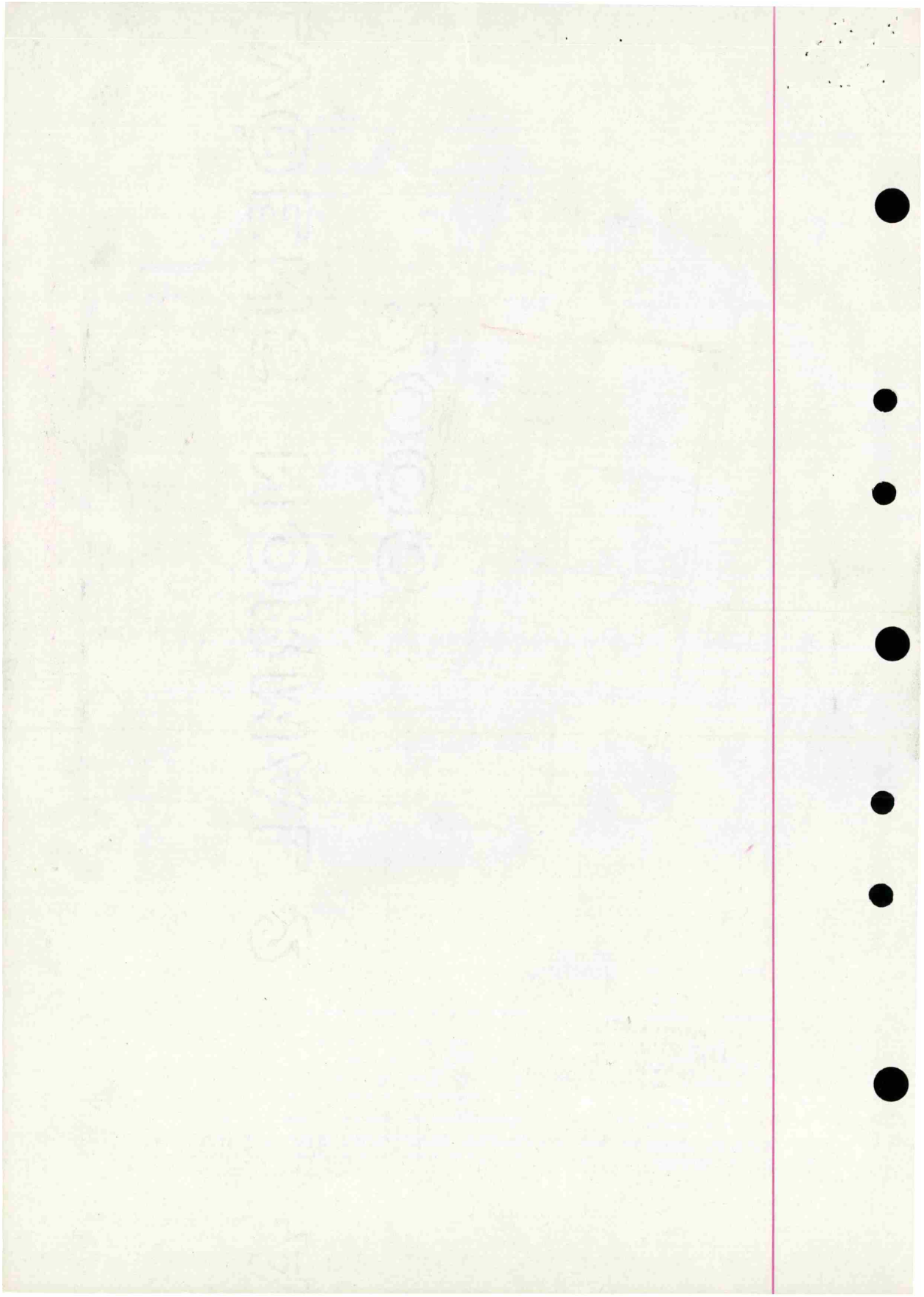


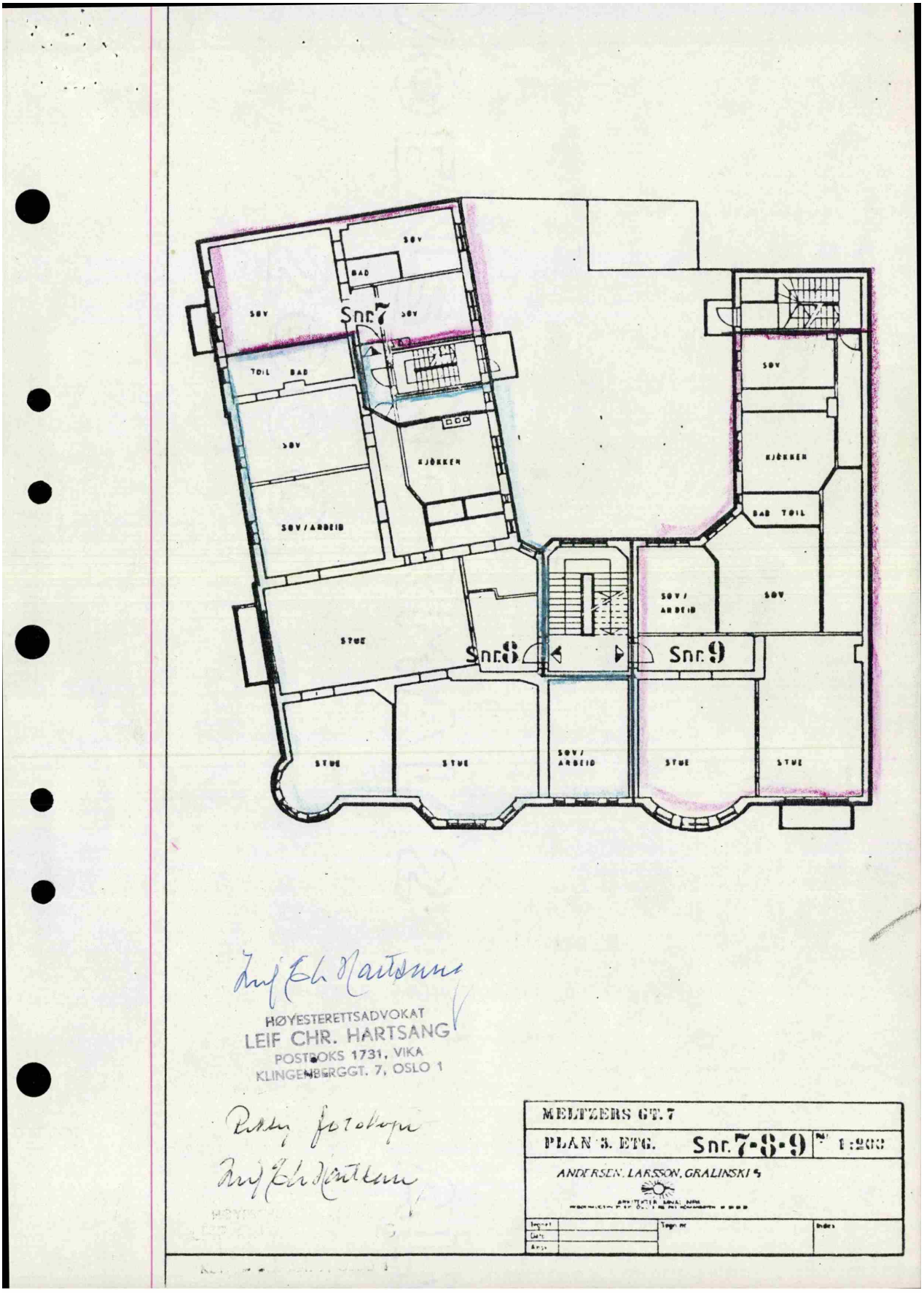
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MELTZERS GT. 7

PLAN 2. ETG. Snr.4-5-6 M 1:200

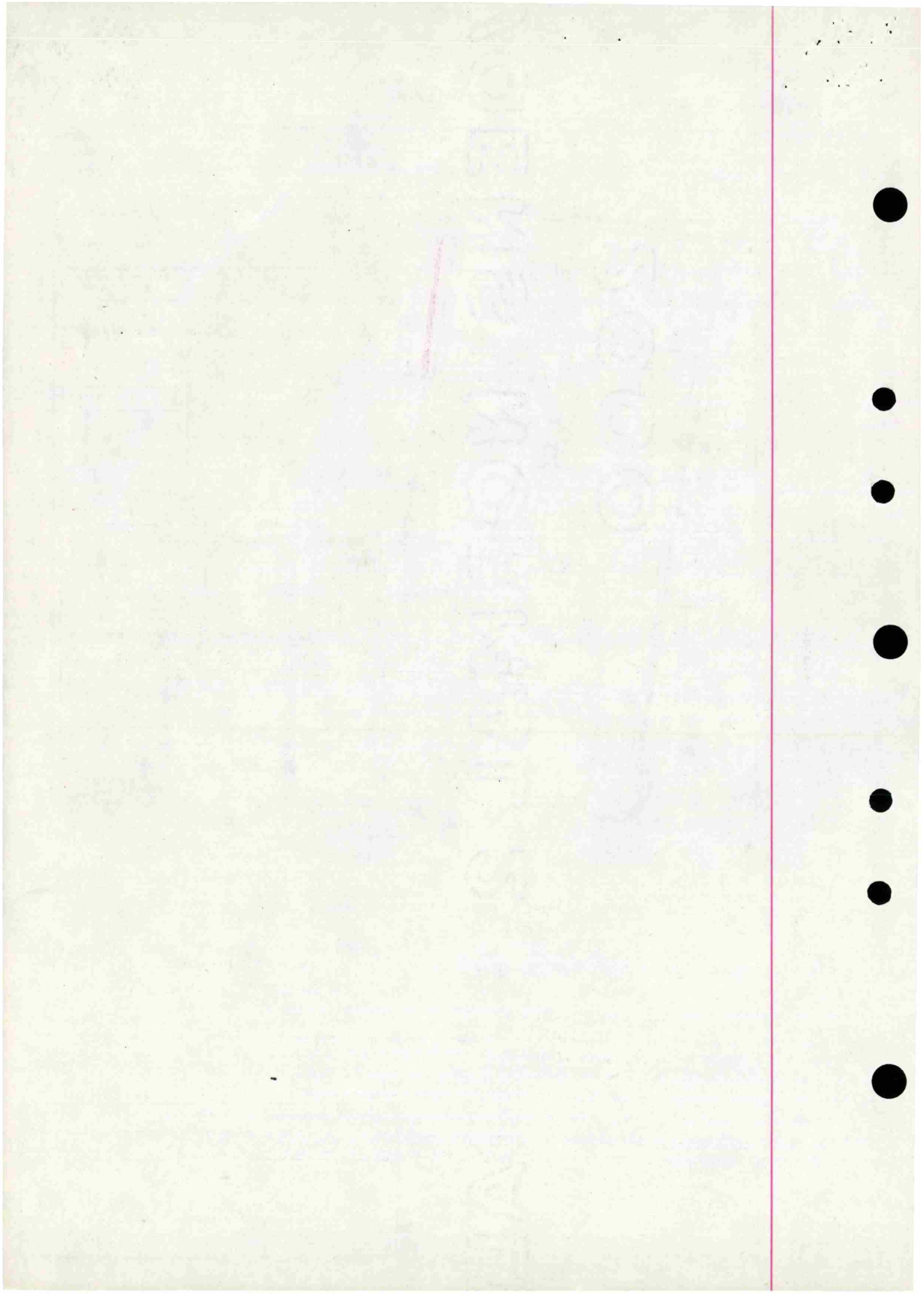
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI AS

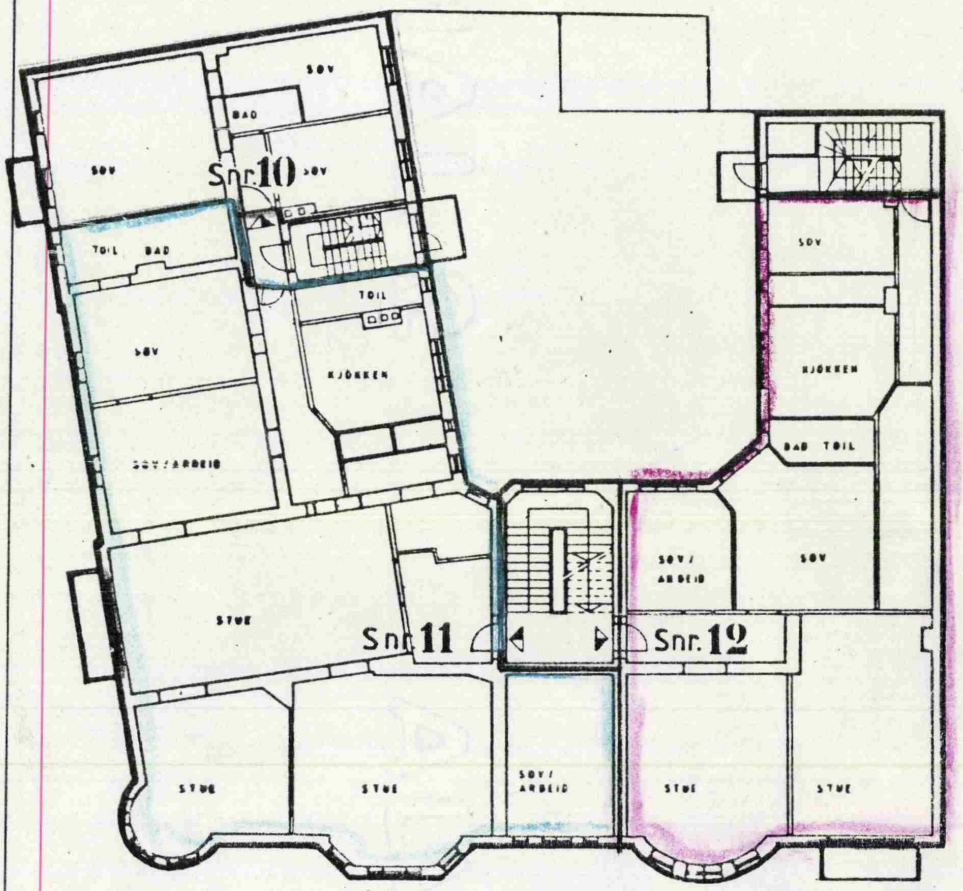




HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MELTZERS GT. 7
PLAN 3. ETG. Snr. 7-8-9 M 1:200
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI AS



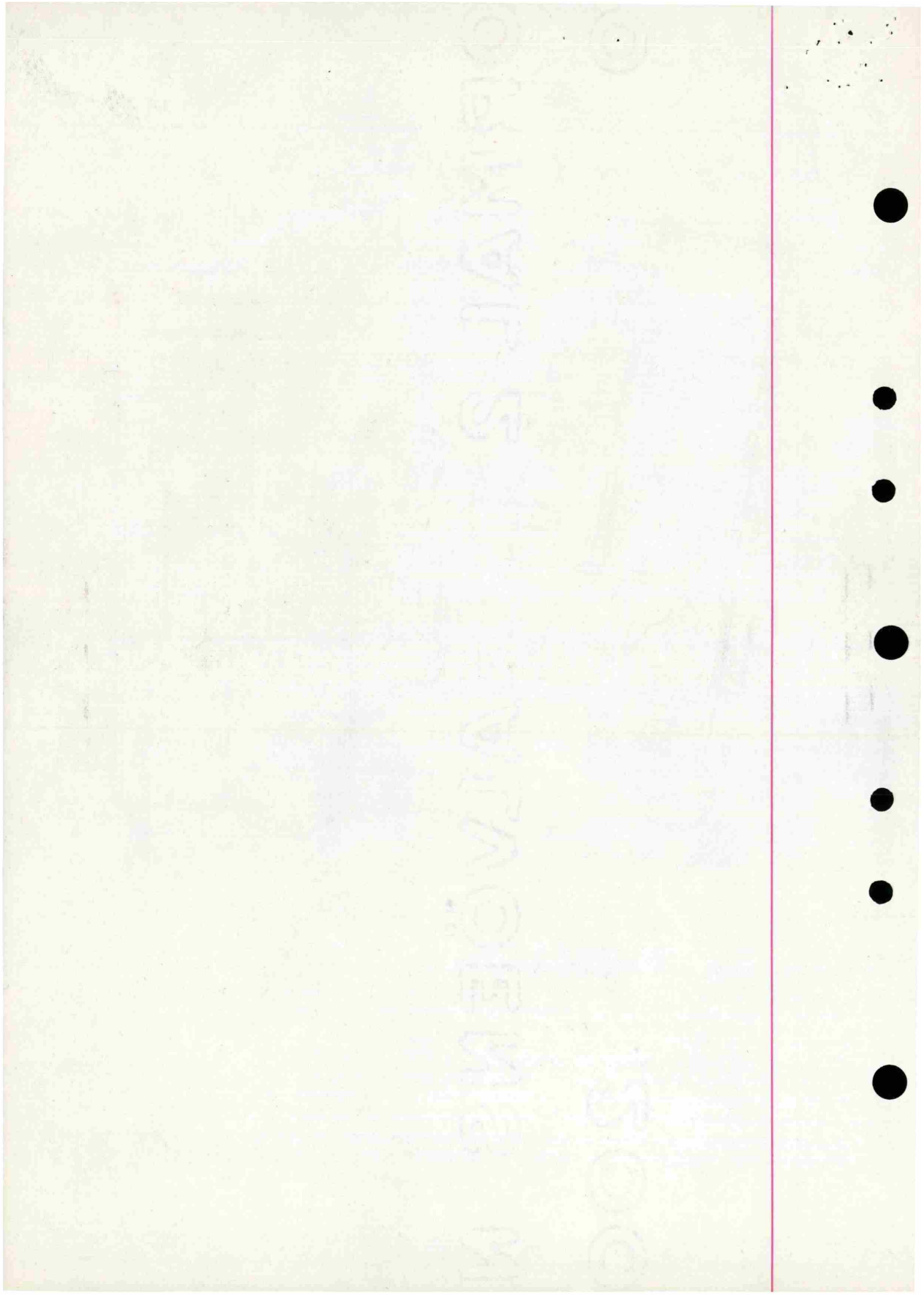


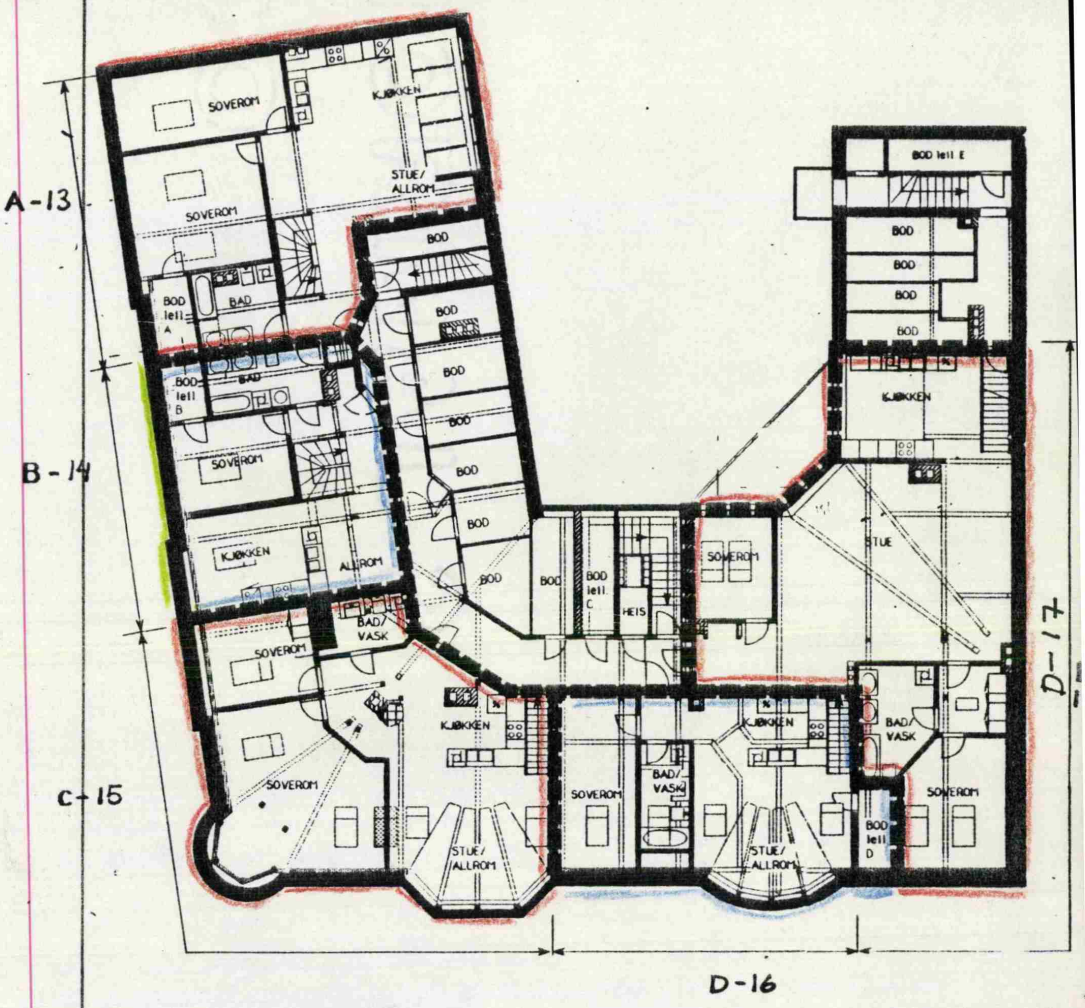
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Retur fotokopi

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MELTZERS GT. 7
PLAN 4. ETG. Snr.10-11-12 M 1:200
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI

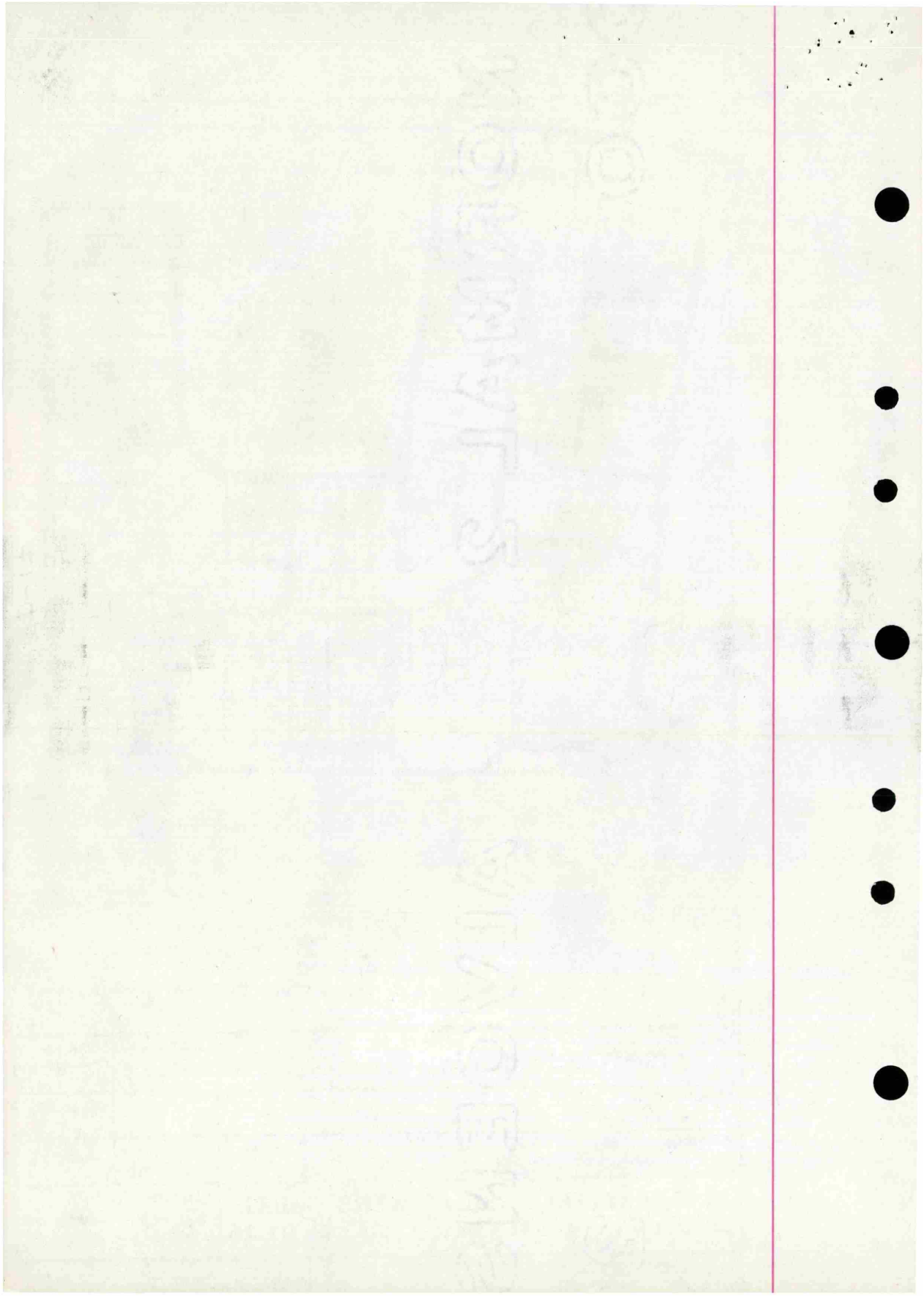


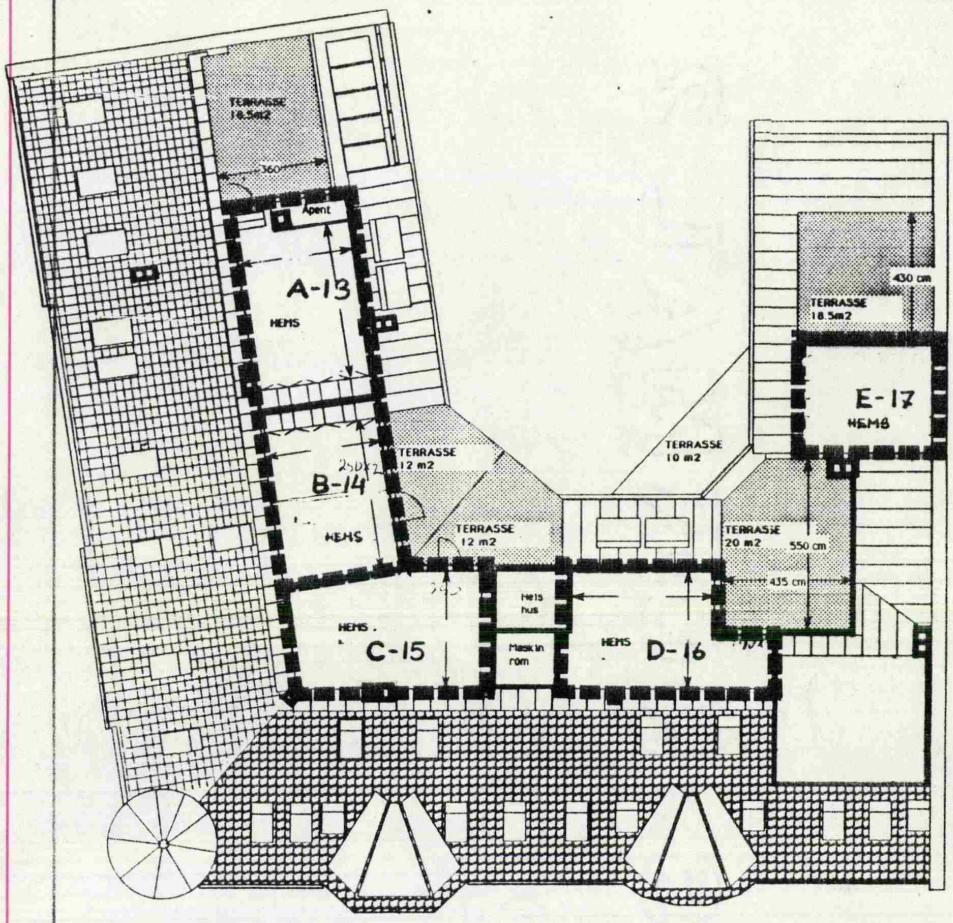


Ren kj fotokopi
Rolf Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

SAK: Meltzersgt 7		DATAREV: (10)	SAK NR. 224
BYGGHERRE:			TEGN. NR. 02
TEGNING: PLAN LØFT	MÅL:	DATO: 21/7-88	
SIVILARKITEKT MNAL ARNE SØDAL St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26		MEDARB. Mnal Henning Krogh Stabel Mnal Olav Bjerve	

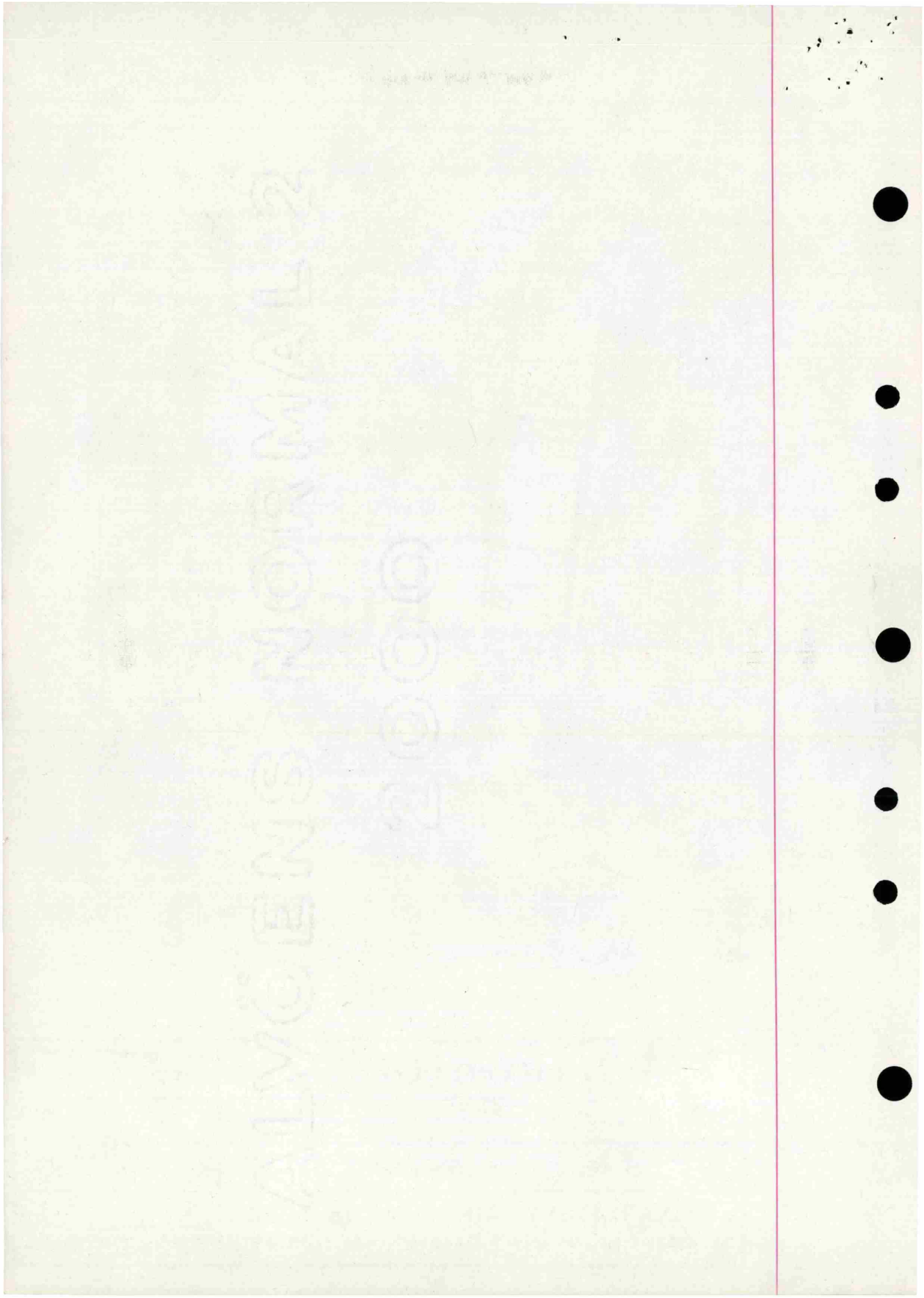


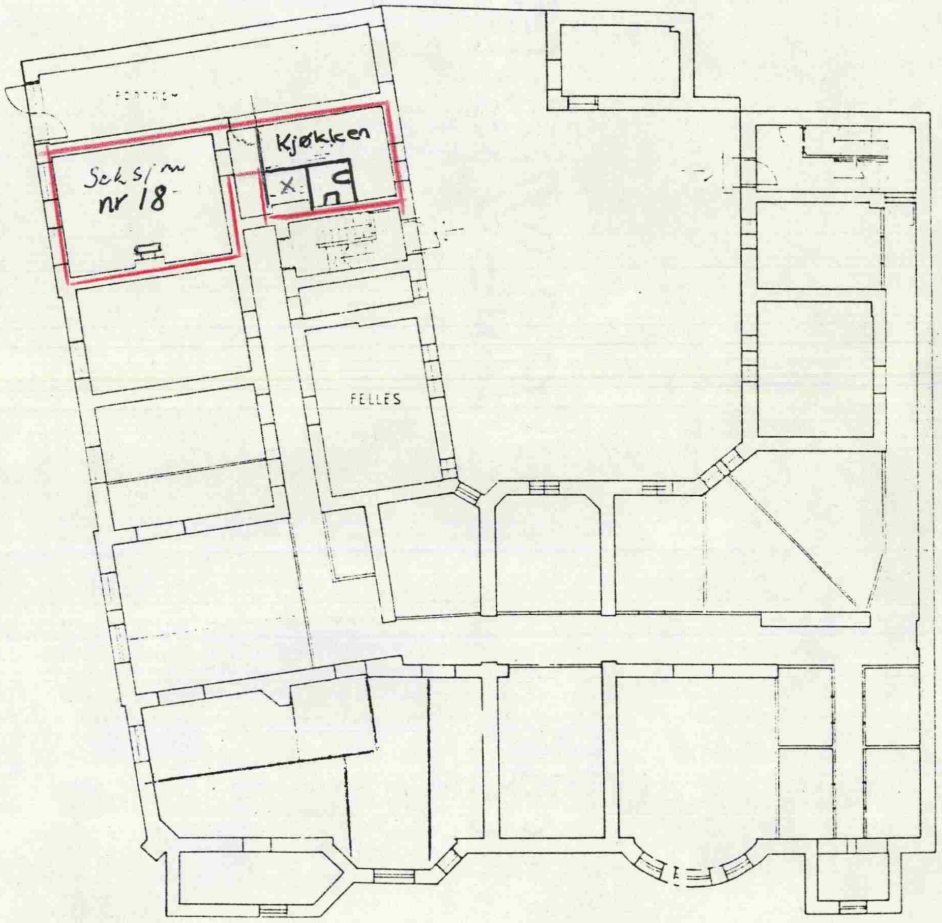


Ren fotokopi:
Leif Chr. Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

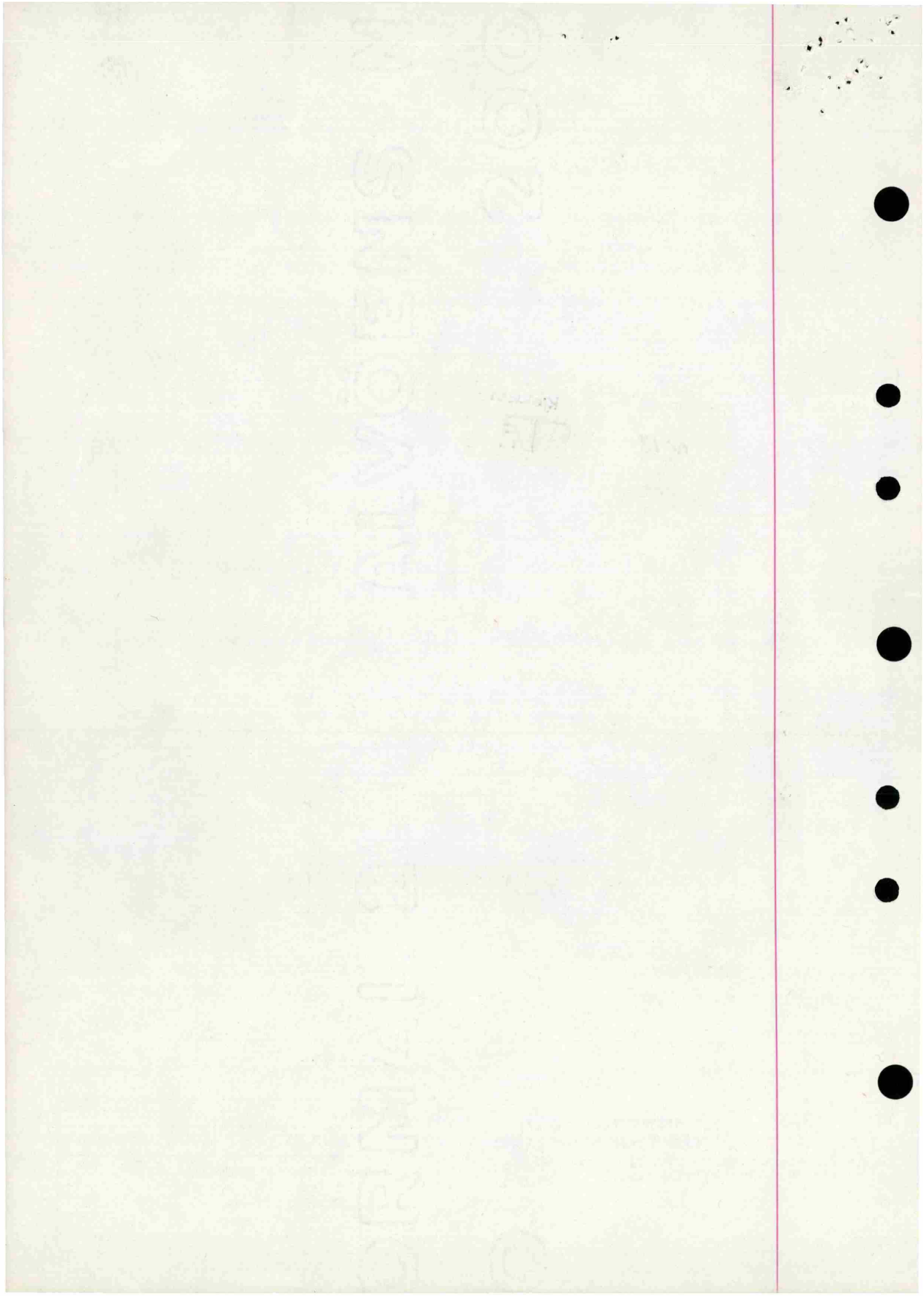
SAK: Meltzersgt 7		DATAREV: (9)	SAK NR. 224
BYGGHERRE:			TEGN. NR. 03
TEGNING: PLAN HEMS TERRASSE	MÅL:	DATO: 21/7-88	
SIVILARKITEKT MNAL. ARNE SØDAL St. Olavs gt. 9 0165 Oslo 1 tlf.: 20 09 26		MEDARB. Mnal Olav Bjerve Tekn. tegn. Bent Dragseth	





HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MELTZERS GT. 7
PLAN KJELLER
1:200
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI

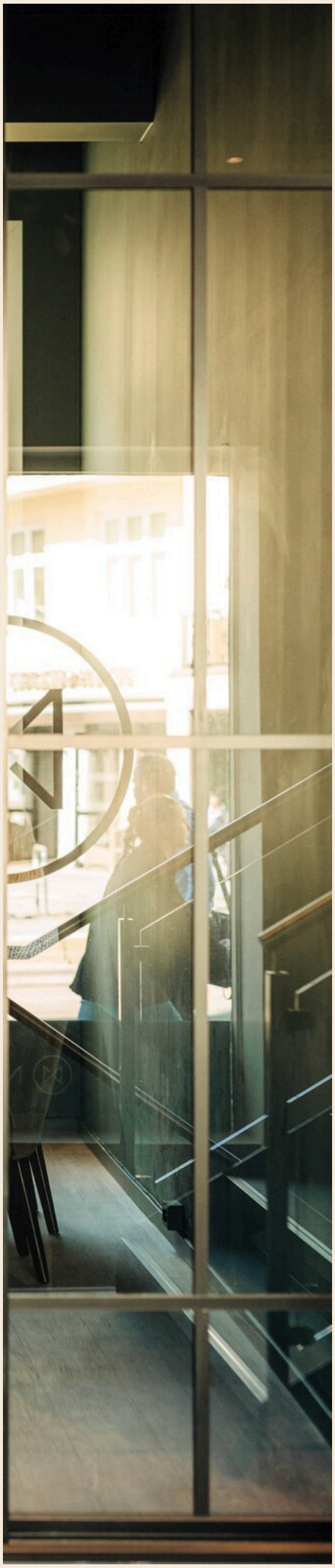


Velkommen til

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 65 0256 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 254, snr 17 (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:

Kristian Karlsrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
k.karlsrud@nordvikbolig.no
984 99 490