

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

MARSELIS' GATE 27 A

PRISANTYDNING
12 000 000,-

Moderne 4(5)-roms hjørneleil. m/ klassiske detaljer. 2 bad og kjøkken fra 2022. Balkong og utsikt. Parkeringsleie.

BRA-I
97 kvm

OM EIENDOMMEN

Marselis' Gate 27 A er en gjennomført og stilren hjørneleilighet med en utsøkt kombinasjon av klassiske detaljer og moderne oppgraderinger.

Leiligheten ligger attraktivt til på hjørnet av bygården, mot frodige Kubaparken, med utsikt mot Telthusbakken og Fredensborg. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i en rolig gate. Fra det store kjøkkenet kan du nyte kveldssolen, og de mange vinduene gir rikelig med lys og en åpen atmosfære uten innsyn. Stuelyset er spesielt fint, og de to stuene på rad gir en herlig romfølelse. Området byr på alt fra kaffebarer som Tim Wendelboe til Mathallen og turmuligheter langs Akerselva. Dette er en leilighet som forener det beste av byliv med klassisk sjarm og moderne komfort.

- Vesentlig oppgradert i 2022 med to nye bad og nytt kjøkken
- Kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter
- Benkeplate i stein og integrerte hvitevarer
- Gjennomgående heltre eikeparkett i fiskebeinsmønster
- To delikate, flislagte bad; ett med badekar og ett med regnfallsdusj
- Original stukkatur, rosetter og takhøyde på opptil 2,95 meter
- Originale to-fløyede trefyllingsdører mellom stuene
- Klassisk smijernsovn i stuen for ekstra varme og hygge
- Gulvvarme i entré, kjøkken, stuer og begge bad
- Nye 3-lags isolerglassvinduer mot gaten fra 2022
- To romslige boder i kjeller og på loft, samt en praktisk trappebod
- Mulighet for leie av parkeringsplass i Fossveien 17
- Kort gangavstand til både barnehager og skoler
- Svært gode kollektivforbindelser i alle retninger
- Stort utvalg av shoppingmuligheter i umiddelbar nærhet
- Stort utvalg av rekreasjons- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	110 m²
BRA-I	97 m²
BRA-E	13 m²
Tomteareal	626 m²
Antall rom	5
Antall soverom	2
Etasje	3
Byggeår	1892

ØKONOMI

Prisantydning	kr 12 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr 123 274,-
Andel fellesformue	kr 47 910,-
Felleskostnader/mnd	kr 5 986,-
Primær formuesverdi	kr 2 975 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 11 900 000,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 297
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Dokumentavgift	kr 303 070

VISNINGER

04.06.2026 kl. 17:00 -18:00

07.06.2026 kl. 15:30 -16:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært -Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Blått bad: totalrenovert Beige bad: etablert nytt.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på oppbygging, membran, flislegging, vvs, elektro.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Svar: Ja -Beskriv arbeidet som er utført: Ny sveisemembran på begge bad.

4. Ble sluk skiftet?

Svar: Ja -Beskriv arbeidet som er utført: Nye sluk over alt.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Svar: a, kun av faglært -Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett elektrisk anlegg. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Varmekabler, stikkontakter, nye kurser til vaskemaskin og bad, belysning.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Svar: Ja, kun av faglært -Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, både av faglært og ufaglært

Ja, kun av ufaglært

Alt nytt vvs ifbm, flytting av kjøkken, ny varmtvannsbereder, etablering av nytt bad, samt totalrenovert av eksisterende bad.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: alt er dokumentert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Svar: Ja, kun av faglært -Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Alle vinduer ut mot gate, samt balkongdør ble byttet i 2023/24.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Sameiet har dette dokumentert.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Svar: Ja, kun av faglært -Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Komplett nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Varmefolie i stuer og kjøkken, varmekabler i entre og baderom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Er dokumentert.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Svar: Ja -Av hvem?: Elvia har vært på kontroll i 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Ja.

Radon 35. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja -Hva er verdiene?: Det er tatt målinger det siste året i kjeller.

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Svar: Ja -Beskrivelse: Det er observert rotte i kjeller.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

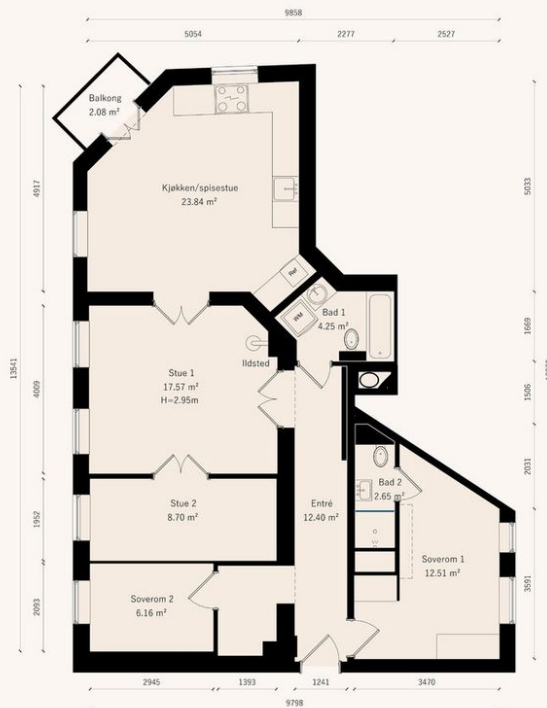
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



Les mer om
arealberegningen



Marselis' gate 27B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



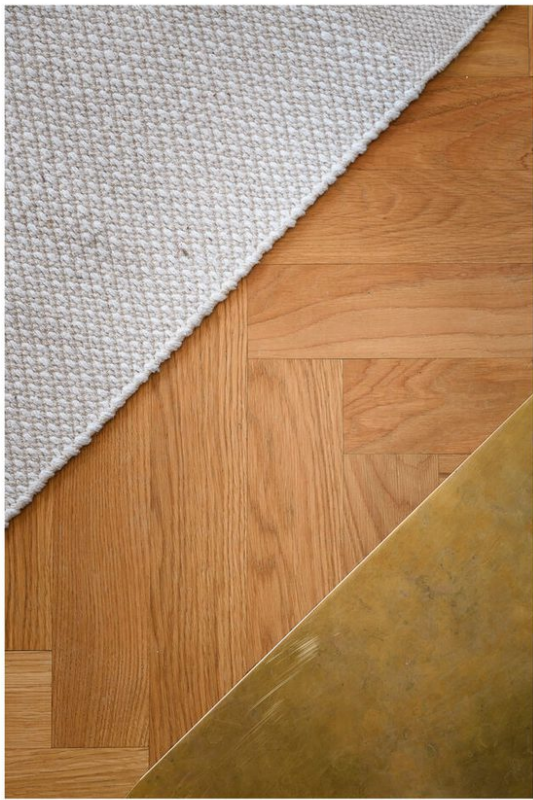
















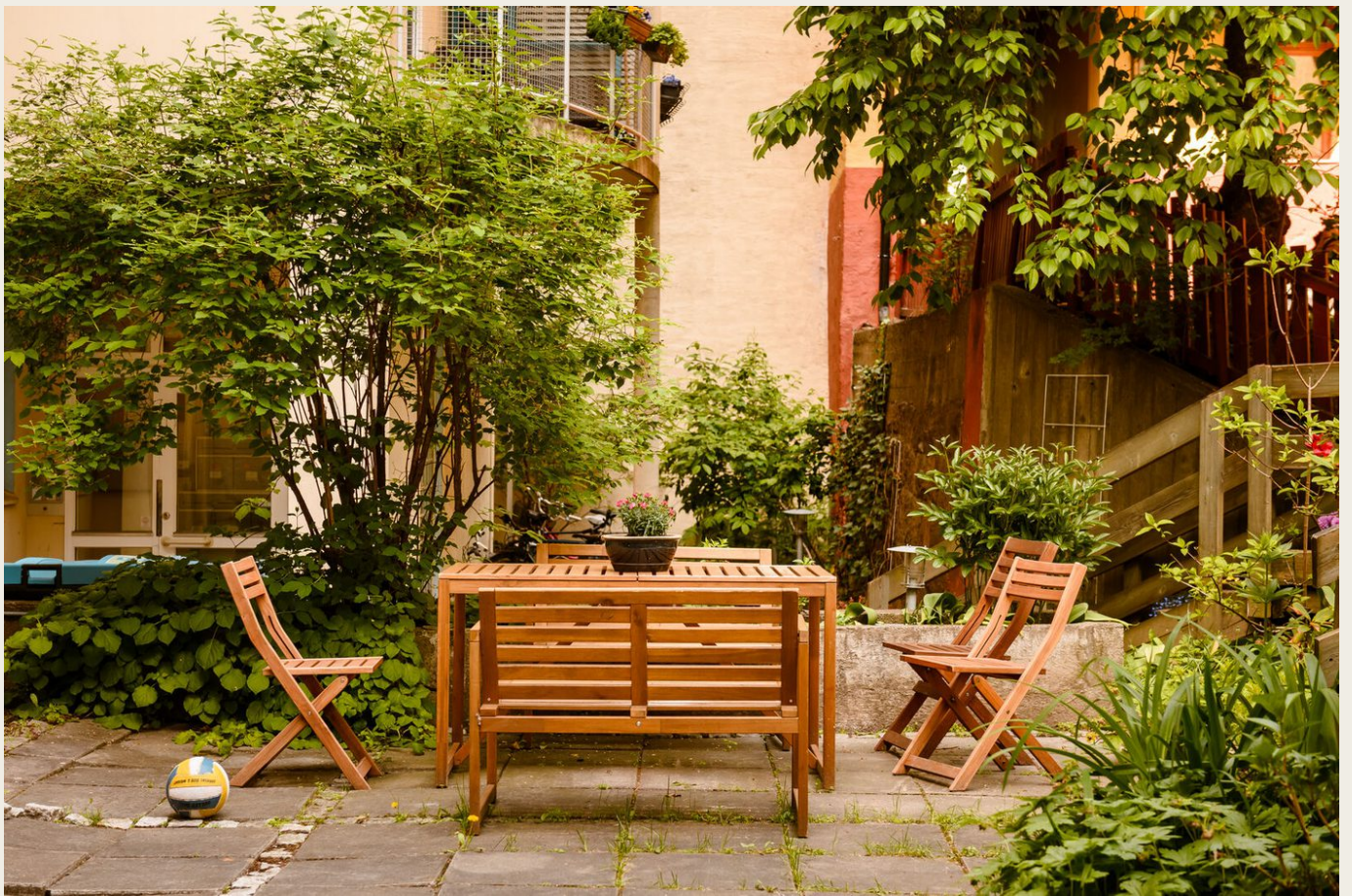
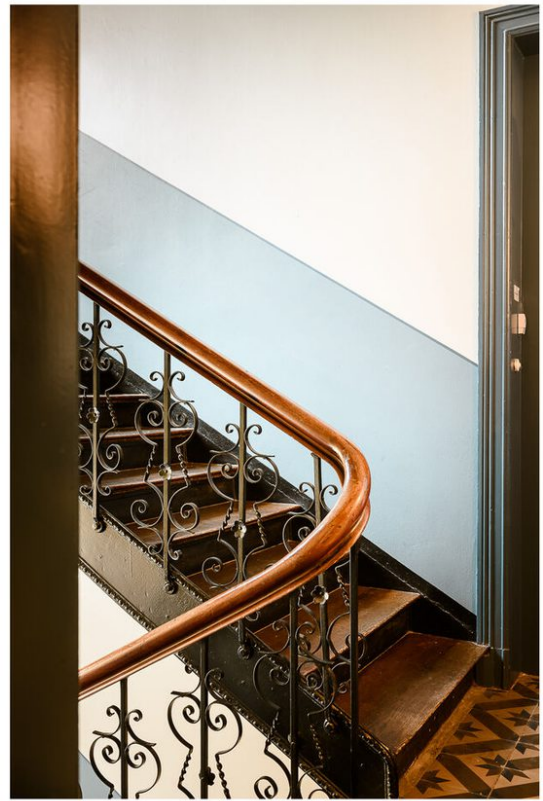
















BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv hjørnebeliggenhet i Marselis' gate, i overgangen mellom Grünerløkka og Vulkan. Her bor man med Akerselva og Kubaparken som nærmeste naboer, samtidig som man har kort vei til alt bydelen er kjent for av serveringstilbud,

kultur, parker og butikker. Beliggenheten oppleves som både sentral og tilbaketrukket, med rolige omgivelser, lite innsyn og grønne områder rett utenfor døren.

Området rundt Kuba og Olaf Ryes plass er særlig populært blant studenter, enslige og etablerere, men preges samtidig av et stabilt og variert bomiljø med familier, unge voksne og eldre beboere. Det er generelt lite utleie og mange selveiere i området, noe som bidrar til et godt nabolag og hyggelig bomiljø. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Grünerløkka, Vulkan, St. Hanshaugen og sentrum, samtidig som Akerselva byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt tilbud av både barnehager og skoler innen kort gangavstand, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for familier med barn. Blant de nærmeste barnehagene finner man Grünerhagen barnehage, Gaia barnehage og Nedregate barnehage, alle innen omtrent fem minutters gange fra boligen. For skolebarn ligger Grünerløkka skole og Møllergata skole i kort gangavstand, mens Sofienberg skole og St. Sunniva skole dekker ungdoms- og kombinert skoleløp i nærområdet. Foss videregående skole og Elvebakken videregående skole ligger også svært nært boligen, og er begge populære skoler med sentral beliggenhet. Det er også kort vei til flere høyere utdanningsinstitusjoner. Vulkan og sentrum gir enkel tilgang til OsloMet, BI, Kunsthøgskolen i Oslo og Universitetet i Oslo via kollektivtransport eller sykkel.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Marselis' gate har en svært sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser i alle retninger. Området scorer høyt på kollektivtilbud, og trikk og gange er blant de mest brukte transportformene i nabolaget. Nærmeste trikkeholdeplass er Olaf Ryes plass, omtrent fire minutters gange fra boligen. Her går linje 11, 12 og 18 med hyppige avganger mot blant annet Majorstuen, Nationalteatret, sentrum og Kjelsås. Fra Telthusbakken, cirka fem minutters gange unna, går busslinje 34 og 54 med forbindelser mot Tåsen, sentrum, Aker Brygge og østlige deler av byen. Carl Berners plass med T-banens linje 5 ligger innen gangavstand, og Oslo S nås på rundt 20 minutter til fots. Herfra går både regiontog, Flytoget og øvrige kollektivforbindelser videre ut av byen og til Oslo Lufthavn Gardermoen. For syklister er området svært godt tilrettelagt med sykkelfelt langs Akerselva og enkel tilgang til resten av byen. Mange velger også å gå til jobb eller studier fra denne delen av Grünerløkka.

FASILITETER OG SHOPPING

Området byr på et bredt utvalg av butikker, spesialforretninger og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Markveien eller Rema 1000 Vulkan, begge kun få minutters gange fra boligen. I tillegg finnes både apotek, vinmonopol, bakerier og treningsentre i umiddelbar nærhet. Mathallen på Vulkan har blitt et naturlig samlingspunkt i området, med et stort utvalg av delikatessebutikker, restauranter og matkonsepter fra hele verden. Her finner man blant annet fersk sjømat, bakerier og flere populære serveringssteder. Vulkanområdet byr også på hyggelige uterom langs elven, som gjør området attraktivt både på dagtid og kveldstid. Grünerløkka er kjent for sitt særpregede handelsmiljø med vintagebutikker, interiørforretninger, små nisjebutikker og lokale designkonsepter. Markveien og Thorvald Meyers gate er blant byens mest populære handlegater, med en kombinasjon av etablerte butikker og uavhengige konsepter. For større innkjøp ligger Kiellands Hus i nærheten, mens Oslo sentrum enkelt nås med trikk, sykkel eller til fots.

AKTIVITET OG REKREASJON

For den aktive byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Akerselva ligger rett ved boligen og gir tilgang til flotte tur- og løperuter gjennom grønne omgivelser, fossefall og historisk industribyggelse. Turstiene langs elven strekker seg helt opp mot Maridalen og Nordmarka, og brukes flittig av både joggere, syklister og turgåere. Kubaparken og Grünerhagen fungerer som naturlige møteplasser i nabolaget, med store grøntområder, basketballbane, balløkker og sitteområder. Basketballbanen ved Grünerhagen er særlig populær blant lokale beboere og bidrar til et levende og sosialt nærmiljø. Like i nærheten finner man også Birkelunden, kjent for sitt søndagsmarked og hyggelige parkmiljø, samt Sofienbergparken og Vulkanområdet med arrangementer, konserter og uteserveringer gjennom store deler av året. For trening innendørs ligger både Fitness24Seven Grünerløkka og SiO Athletica Vulkan kun få minutters gange unna.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Grünerløkka og Vulkan er blant Oslos mest levende områder for mat, kultur og byliv. Her finnes et stort utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og lokale møteplasser som gir området sin karakteristiske atmosfære. I nærområdet finner man populære steder som Tim Wendelboe, Mathallen og Fat City, i tillegg til flere kjente restauranter, bakerier og små nisjesteder langs sidegatene på Grünerløkka. Kulturtilbudet i området er omfattende, med blant annet Blå, Parkteatret, Dansens Hus, Vega Scene og Riksscenen innen kort gangavstand. Området byr også på et rikt arrangementstilbud gjennom året, med konserter, markeder og festivaler som skaper liv og aktivitet i bydelen.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 05.05.2026:

Gulv:

Flisbelagt gulv i entré/gang, heltre eikegulv i øvrige rom.

Vegger:

Gipsvegger med pussede og malte overflater, malte brystninger i entré/gang.

Himling:

Pussede og malte himlinger med stukkaturer, rosetter og innfelte spotter i flere rom. Himlinghøyde ca. 2,81 meter i entré/gang og ca. 2,93-2,95 meter i øvrige rom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Origo/Bærum Kjøkkensenter med glatte fronter og benkeplate i sten. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp med integriert avtrekksventilator med kullfilter. Stekeovn. Integriert oppvaskmaskin. Kombiusskap. Kjøkkenøy. Synlig lekkasjevarsler og stengeventil i benkeskap. Koketoppen har ventilasjon med omluft via kullfilter uten mekanisk avtrekk til det fri.

Bad:

Innredning med eikefinerte fronter og avsatt plass i høyskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Innebygget badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Flisbelagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Åpne plastsluk med vannlås, klemring og membraner. Ny sveisemembran og nye sluk. Elektrisk avtrekksvifte med luftespalte under dørblad. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til badekarsonen.

Dusj/wc:

Nyetablert i 2022. Veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj bak foldedør i glass. Nedsenket dusjsone. Flisbelagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Åpne plastsluk med vannlås, klemring og membraner, synlig membranoppkant ved terskel. Ny sveisemembran og nye sluk. Elektrisk avtrekksvifte med luftespalte under dørblad.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.05.2026:

Bygning generelt:

Boligblokk oppført i 1892. Bygningen har grunnmur av teglsten/natursten. Bærende konstruksjoner, yttervegger og fasader er i teglstenskonstruksjoner med pussede og malte overflater. Etasjeskillere er i trebjelkelag, sannsynligvis oppført som stubbeloft isolert med leire.

Vinduer:

Vinduer mot gårdsrom har malte vindusrammer og karmen i tre med 2-lags isolerglass fra 1983. Vinduer mot gate har malte vindusrammer og karmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2022, skiftet i regi av sameiet. Forventet levetid for de eldste vindusrammene og isolerglassene er passert, og det er stedvis noe behov for utvendig overflatevedlikehold.

Dører:

Entrédøren er en brannklassifisert/lydisolert B30/DB40 dør fra 1983 med malte finerte overflater, sikkerhetslås, dørpumpe og kodelås. Dørens forventede levetid er passert på grunn av alder.

Terrassedør:

Balkongdøren har malte dørkarmen og dørkarmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2022. Døren er skiftet i regi av sameiet.

Balkonger / Terrasser:

Solrik balkong på ca. 2 m² med adkomst fra kjøkken. Balkongen er oppført i utkragede stålkonstruksjoner, belagt med tretremer og har rekkverk i malt stål. Rekkverkets høyde er målt til 0,90 meter fra tretremer, noe som er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.05.2026:

Vannledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Internt i leiligheten er det skjulte rørføringer i plast (rør-i-rør) fra 2022. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i kott. Synlig lekkasjevarsler og stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast fra 2022. Det er åpne, synlige plastsluk med vannlås, klemring og membraner i gulv.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig avtrekk med tilluft og utlufting via vinduer, balkongdør og luftespalter i vindusrammer. Våtrommene har elektriske avtrekksvifter og luftespalter under dørbbladene. Kjøkkenet har koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter (omluft).

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i 'kar' i kott.

Varme:

Oppvarming er basert på elektrisitet, med gulvvarme (varmematter) i entré/gang, kjøkken og stuer, samt panelovn på soverom. Det er en smijernsovn i stue med pipeløp i teglsten.

Elektrisk anlegg:

Nyere elektrisk anlegg fra 2022. Sikringskap med automatsikringer er montert i entré/gang. Arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS, og samsvarserklæring foreligger. Det er utført eltilsyn i 2024, og registrerte avvik er utbedret. Det er ikke anbefalt utvidet el-kontroll.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tilstandsrapport datert 05.05.2026 er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper oppfordres til å lese rapporten i sin helhet.

Tilstandsrapporten påpeker enkelte TG2-avvik som kan kreve tiltak, primært knyttet til alder på entrédør og vinduer mot gårdsrom (1983), samt rom-spesifikke forhold som er detaljert i rapporten. Det er ingen avvik vurdert som TG3 (store eller alvorlige avvik).

Det opplyses spesielt om at balkongrekkverket har en høyde på 0,90 m, hvilket er lavere enn dagens krav på 1,00 m.

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken med spisestue, stue, tv-stue (brukt som soverom), to soverom, bad/wc, og dusj/wc.

Balkong på ca. 2,1 m².

Leiligheten disponerer en trappebod i 3. etasje på ca. 1 m², en bod i felles kjeller på ca. 8,9 m², og en bod på felles loft på ca. 2,6 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Selger leier i dag en parkeringsplass i Fossveien 17 og det er mulig for ny eier å overta leie av denne for kr 2.175,- per mnd. For øvrig er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligområde i henhold til reguleringsplan S-200GO «Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV.», vedtatt 26.09.1947.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

I tillegg omfattes eiendommen av følgende kommunedelplaner:

- KDP-4 «Akerselva miljøpark», vedtatt 28.11.1990, som sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av bebyggelse langs Akerselva.
- KDP-17 «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009, som er en temaplan for allment tilgjengelige uterom.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

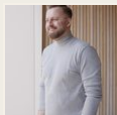
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8.

Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

v 21.0, 30/05/2026, kl: 12:30

Tilstandsrapport

📍 Marselis' gate 27 A, 0551 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 210, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 12018-26061

Eiendomsverdi ref nr: WT7407

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 4(5)-roms hjørneleilighet med solrik balkong. Boligen er ombygget. Et våtrom er renovert og et våtrom er nyetablert i regi av dagens eier i 2022. Leiligheten er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendige fasader er pussede og malte.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg mot våtsoner er ikke utført da våtrommene er å betrakte som nye (innenfor 5 år). Bad/wc ligger dessuten mot felles bygningskonstruksjoner og naboseksjon.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklærings skjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

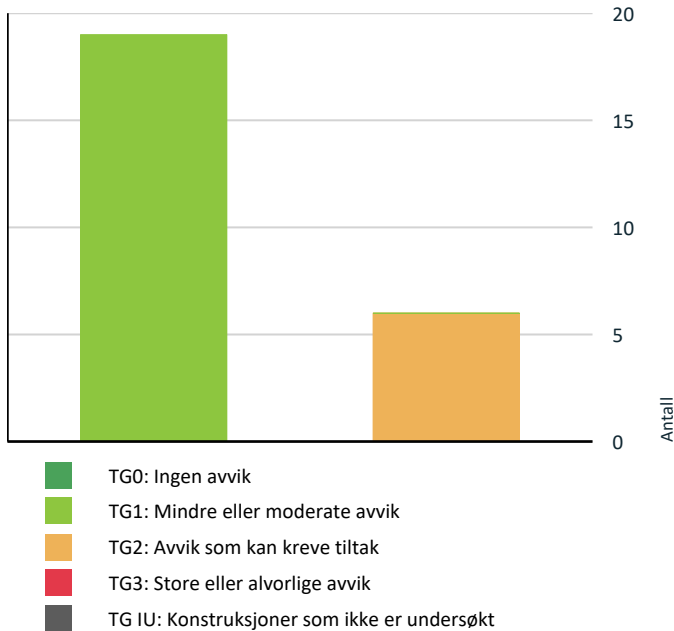
Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere hjørnestue. Opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom, og det er etablert dusj/wc i tilknytning til hovedsoverommet.

Det er ikke innhentet opplysninger om søknadspliktige arbeider i kommunens digitale saksinnsyn.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningsfaglige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilleggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsfaglige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad/wc-dusj/wc > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad/wc-dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken med spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Boligselskapet består av 17 seksjoner. Gården er oppført i 1892. Loftsleiligheten oppført i 1996.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i i teglsten. Utvendige fasader med pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

TG-2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifiserte/lydisolerte B30/DB40 entrédør fra 1983 med malte finerete overflater, sikkerhetslås, dørpumpe og kodelås fra felles trappeoppgang.

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

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da dørrammen og dørbladets normale brukstid/levetid som kan forventes er passert.

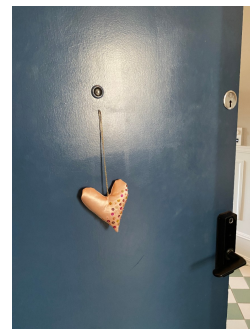
Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør følges opp med jevnlig kontroll og tettelister rundt dørblad bør eventuelt skiftes for opprettholdelse av lyd-, røyk- og brannisolasjon.

Tilstandsrapport



TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1983 mot gårdsrom.

Normal tid før utskifting av vindusrammer er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammene og isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er passert.

Stedvis noe behov for utvendig overflatevedlikehold.

Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av vindusrammer og isolerglass, da forventet levetid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduene.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Malte dørrammer og dørkarmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2022.
Balkongdøren er skiftet i regi av sameiet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dørene.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 mot gate.
Vinduene er skiftet i regi av sameiet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkong

Beskrivelse

Solrik balkong på ca. 2m2. med adgang fra kjøkken. Balkongen er oppført i utkragede stålkonstruksjoner. Balkongen er belagt med tretremer. Rekkverk i malt stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Gipsvegger med pussede og malte overflater.
Malte brystninger i entré/gang.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag, sannsynligvis oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Etasjeskillerne er ikke videre vurdert da disse er skjulte og det er boligselskapets ansvarsområde.

Det kan oppleves noe trinnlyd mellom etasjene i eldre bygårder.

-

Det er foretatt kontroll av nivå- og høydeforskjeller i boligen.

Det er påvist ujevnheter i gulvet på det minste soverommet.

Det er registrert høydeforskjeller på ca. 10-15mm. gjennom de målte rom.

Tilstandsrapport

Dette er ikke unormalt for eldre bygårder i området.



! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv i entré/gang.
1-stavs heltre eikegulv i øvrige rom.

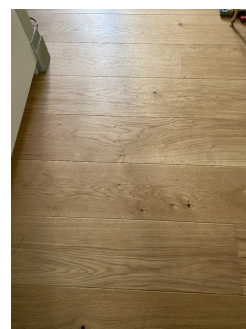
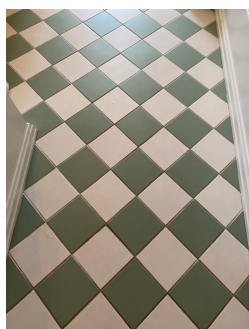
Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er registrert mindre ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da parkettgulvene er lagt flytende.

Det er registrert mindre utglidning i fiskebensmønstret eikegulv. Se under.

Svikt/knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk/knitring og utglidninger må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipetokker oppført i teglsten, utvendige overflater er pussede og malte.

Tilstandsrapport

Smijernovn i stue med synlig gnistfanger på gulv.

Tilstandsvurderinger av pipe og montering av ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkynndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Forholdene er ikke videre vurdert. Pipestokker er boligselskapet ansvarsområde.



TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte himlinger. Stukkaturer og rosetter i flere rom. Innfelte spotter i flere rom.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlinghøyde er mål til ca. 2,81 meter i entré/gang og ca. 2,93-2,95 meter i øvrige rom.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Nyere dør med pressede profiler til dusj/wc.

Nyere trefyllingsdør til bad/wc.

Originale trefyllingsdør med glass til hovedsoverom.

Originale to-fløyede trefyllingsdører mellom stuer.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Originale trefyllingsdører kan ha enkelte skjevheter, og kan være vanskelig å lukke helt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes justering eller utbedring av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm.



! TG 1 Garderober, skap og reoler

Beskrivelse

Garderober med kleheng, hyller og glatte fronter i entré/gang og hovedsoverommet.

Veggmonterte skoskap med profilerte malte fronter i entré/gang.

Vegghyller på det minste soverommet.

Bokhyller i TV-stue/Soverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er renoveret og dusj/wc er nyetablert i regi av dagens eier i 2022.

Dokumentasjon på installasjoner er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av Smestad & Vangsøy Rørservice AS, Alksnena AS og Murmester1 Oslo AS.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses jevnlig.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet himling med pussede og malte overflater.
Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpne sluk i gulv. Synlige plastsluk med vannlås, klemring og membraner, under badekar, i nedsenket dusjsone. Hjelpesluk ved servant på dusj/wc. Synlig membranoppkant ved terskel på dusj/wc.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ingen indikasjon på at sluk, membran og tettesjikt ikke oppfyller funksjonskravene.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Opprinnelig er begge våtrom prosjektert med dusjing direkte på gulv. Nedsenket dusjsone på dusj/wc. Synlig membranoppkant ved terskellist på dusj/wc.

Tilstrekkelig fall fra terskel til sluk på begge våtrom. Tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel. Fall og nivå-/høydeforskjell på gulvet er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

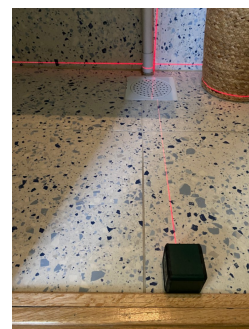
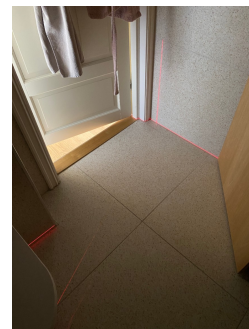
- Det er avvik:

Bad/wc er prosjektert med dusj direkte på gulv. Dagens eier har montert innebygget badekar. Ved en eventuell lekkasje kan det forekomme av vann ikke renner direkte til sluk under innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avrenning til sluket ved badekarsvegg ved etablering av lekkasjespalte i silikonfug nederst på badekarsveggen, eller utsparring under inspeksjonsluke.



3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/wc er utstyrt og innredet med eikefinerte fronter. Avsatt plass i høyskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vegghengt toalett med innebygget sisterne med synlig lekkasjehull under vegghengt toalett. Innebygget badekar med veggmontert blandebatteri med hånddusj.

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne med synlig lekkasjehull under vegghengt toalett.

Dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og foldedør i glass.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fuger og bomlyd i fliser på badekarsvegg.

Synlig ubehandlet trevirke i konstruksjonen under innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i fuger og bomlyd i fliser på badekarsvegg bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i badekarsveggen. Ubehandlet trevirke under innebygget badekar bør behandles eller byttes ut for å redusere risikoen for råte og soppdannelse ved eventuell fuktpåvirkning.



3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vegger på våtrom består sannsynligvis av utforede vegger oppført med stenderverk av tre belagt med våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ingen indikasjon på at vegger, membran og tekkesjikt ikke oppfyller funksjonskravene.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

Tilstandsrapport

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifter. Luftespalter under dørrblader. Lufteluke i badekarsvegg.



3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført kontroll i tilliggende konstruksjoner via allerede etablert inspeksjonsåpning i vegg med stengeventiler på tilstøtende soverom. Intet avvik registrert.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det utføres søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Hulltaking i vegg mot våtsoner er ikke utført da våtrommene er å betrakte som nye (innenfor 5 år). Bad/wc ligger dessuten mot felles bygningskonstruksjoner og naboseksjon.

Forholdene er ikke videre undersøkt eller vurdert.

3. ETASJE > BAD/WC-DUSJ/WC

⚠ TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Origo/Bærum Kjøkkensenter med glatte fronter. Benkeplate i sten. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp med integrert avtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombienskap.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy og spisestue.

Det er foretatt søk med fuktindikator på utsatte steder uten bemerkninger.

Kjøkkeninnredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at kjøkkeninnredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/rengjøring av kullfilter bør utføres jevnlig.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skjulte rørføringer i plast. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer. Fordelingsstammer er plassert i kott. Synlig lekkasjevarsler og stengeventil til hovedvannsinntak og rørføringer i benkeskap på kjøkken. Bereder plassert i 'kar' i kott. Adkomst via veggluke.

Dokumentasjon på installasjoner er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av Smestad & Vangsøy Rørservice AS.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast.

Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og under servanter på våtrom.

Dokumentasjon på installasjoner er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av Smestad & Vangsøy Rørservice AS.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, balkongdør og luftespalter i vindusrammer.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Merknad:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer anbefales det å etablere bedret ventilasjon til oppholdsrom der dette ikke er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TE 1 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Gulvvarme (varmematter) i entré/gang, kjøkken og stuer.

Panelovn på soverom.

Vedovn i stue.



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 bygnings sakkyndig 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

Nyere elektrisk sprednett. Sikringskap med automatsikringer montert i entré/gang. Digital strømmåler plassert i felles el-skap.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygnings sakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever.

Iflg. eiers egenerklæring er det utført eltilsyn i 2024. Registrerte avvik er utbedret.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Nytt internt el-anlegg fra 2022. Arbeidene er utført og bekreftet av Elektriker Gruppen AS.
Samsvarserklæring og dokumentasjon er innlagt på www.boligmappa.no**

Inntak og sikringskap

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

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være tilstede ved overtagelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.
Rekkverkets høyde er fra tretremmer målt til 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør dog forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt ved stor fallhøyde.

Tilstandsrapport



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

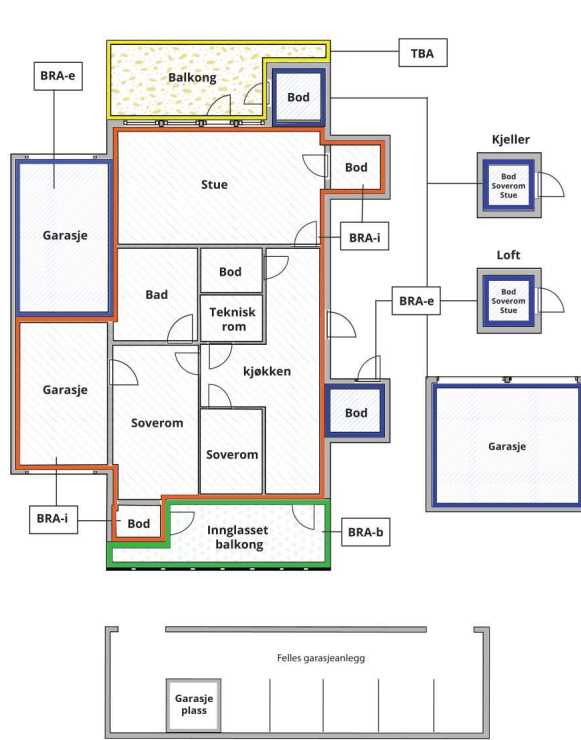
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		9		9			9
3. etasje	97	1		98	2	7	105
Loft		3		3		3	6
SUM	97	13			2	10	120
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré/gang, bad/wc-dusj/wc, stue, tv-stue (soverom), kjøkken med spisestue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 50m².

Boligen har ved befaring bruksrett til bod i felles kjeller på ca. 8,9m².

Boligen har ved befaring bruksrett til trappebod på ca. 1m².

Boligen har ved befaring bruksrett til bod på felles loft på ca. 2,6m². Oppmålt gulvareal på ca. 3,7m².

Arealene er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Boden inngår i BRA-e arealet.

Boligen har balkong, oppmålt til ca. 2,1m². Balkongen er målt fra innsiden av rekkverket. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Balkongen inngår i TBA arealet.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjelheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere hjørnestue. Opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom, og det er etablert dusj/wc i tilknytning til hovedsoverommet.

Det er ikke innhentet opplysninger om søknadspliktige arbeider i kommunens digitale saksinnsyn.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ombygget. Et våtrom er renoveret og et våtrom er nyetablert i regi av dagens eier i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om bligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	210	0	17	606 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Marselis' gate 27 A

Hjemmelshaver

Kim Hoem Røslund og Mathilde Fuglesang Stokke

Eierandel

112 / 1969

Felles gjeld:

Kr. 129 000 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 4(5)-roms hjørneleilighet med solrik balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Grünerløkka. Området består av kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til alt av dagligvareforretninger, spesialforretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk. Flotte tur- og rekreasjonsområder som Grünerhagen/Kuba parken, Vulkan, Akerselva og ellers små og mellomstore grøntområder på Grünerløkka. Flere treningscentre i nærområdet. Gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Åpent gårdsrom med stensatte arealer, diverse beplantning som plener, busker og trær samt sittegruppen og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, generell drift av boligselskapet.
Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 5.986,- iflg. oversendte boligopplysninger.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.
Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	56003312			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringselskap	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger/Dokumentasjon/Samsvarserklæringer		Digitale tegninger etter skanning er gjennomgått/Dokumentasjon renovering av våtrom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	Rapportutkast godkjent av selger pr. Epost

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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 omsluttete 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.

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. 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/WT7407>

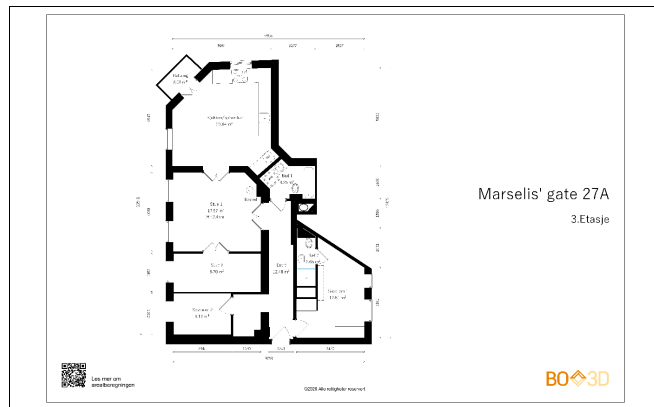
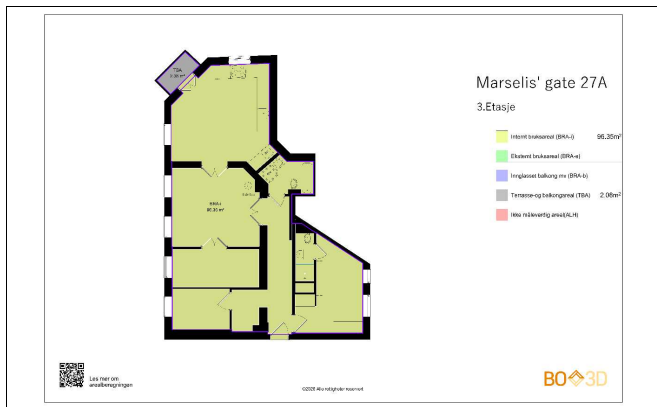
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0044
Adresse	Marselis' gate 27 A		
Postnr.	0551	Sted	OSLO
Selgers navn	Mathilde Fuglesang Stokke		
Selgers navn	Kim Hoem Røsland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Blått bad: totalrenovertBeige bad: etablert nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på oppbygging, membran, flislegging, vvs, elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sveisemembran på begge bad

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk over alt

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett elektrisk anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Varmekabler, stikkontakter, nye kurser til vaskemaskin og bad, belysning

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt vvs ifbm, flytting av kjøkken, ny varmtvannsbereder, etablering av nytt bad, samt totalrenovert av eksisterende bad,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

alt er dokumentert

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer ut mot gate, samt balkongdør ble byttet i 2023/24

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har dette dokumentert

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Varmefolie i stuer og kjøkken, varmekabler i entre og badrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er dokumentert

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Elvia har vært på kontroll i 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Det er tatt målinger det siste året i kjeller

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er observert rotte i kjeller

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

M S

K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

13.04.2026

Signert av

Mathilde Fuglesang Stokke

Signert av

Kim Hoem Røsland

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Marselis' gate 27A - Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Olaf Ryes plass	4 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.3 km
🚶 Telthusbakken	5 min 🚶
Linje 34, 54	0.4 km
🚶 Carl Berners plass	20 min 🚶
Linje 5	1.6 km
🚶 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
538 elever, 23 klasser	0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
194 elever, 14 klasser	0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
510 elever, 27 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
431 elever, 30 klasser	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
408 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	6 min 🚶
600 elever, 20 klasser	0.5 km
Elvebakken videregående skole	7 min 🚶
576 elever	0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

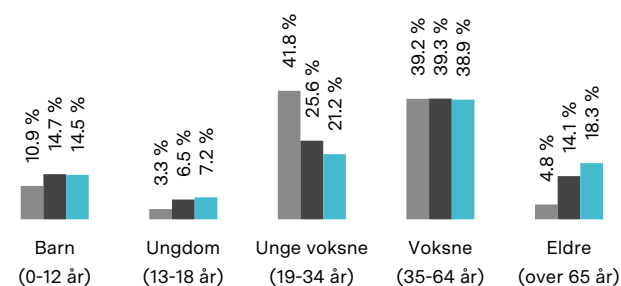
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vestre	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
46 barn	0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
76 barn	0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år)	5 min 🚶
74 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Markveien	4 min 🚶
Rema 1000 Vulkan	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



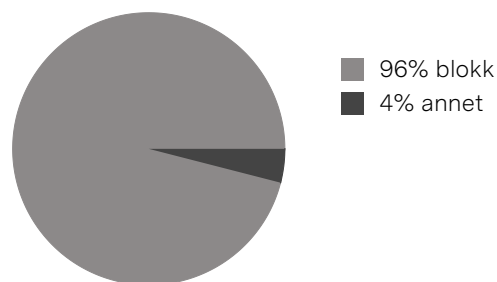
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Grünerhagen	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Grünerhagen - ballbane 3	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
🏃 Fitness24Seven Grünerløkka	4 min	🚶
🏃 SiO Athletica Vulkan	4 min	🚶

Boligmasse



«Centralt og nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

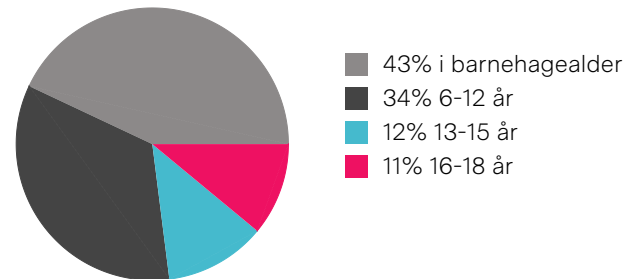
Sitat fra en lokalkjent



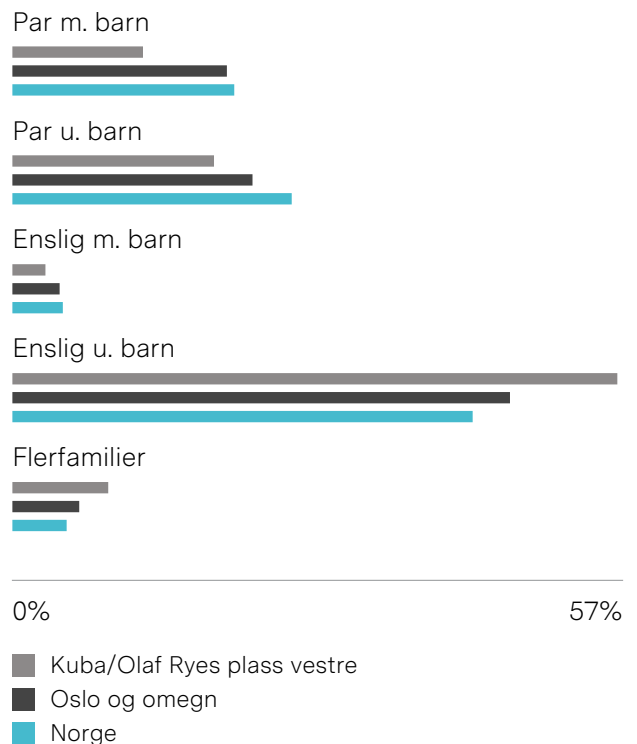
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	10 min	🚶
🏪 Boots apotek Grünerløkka	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

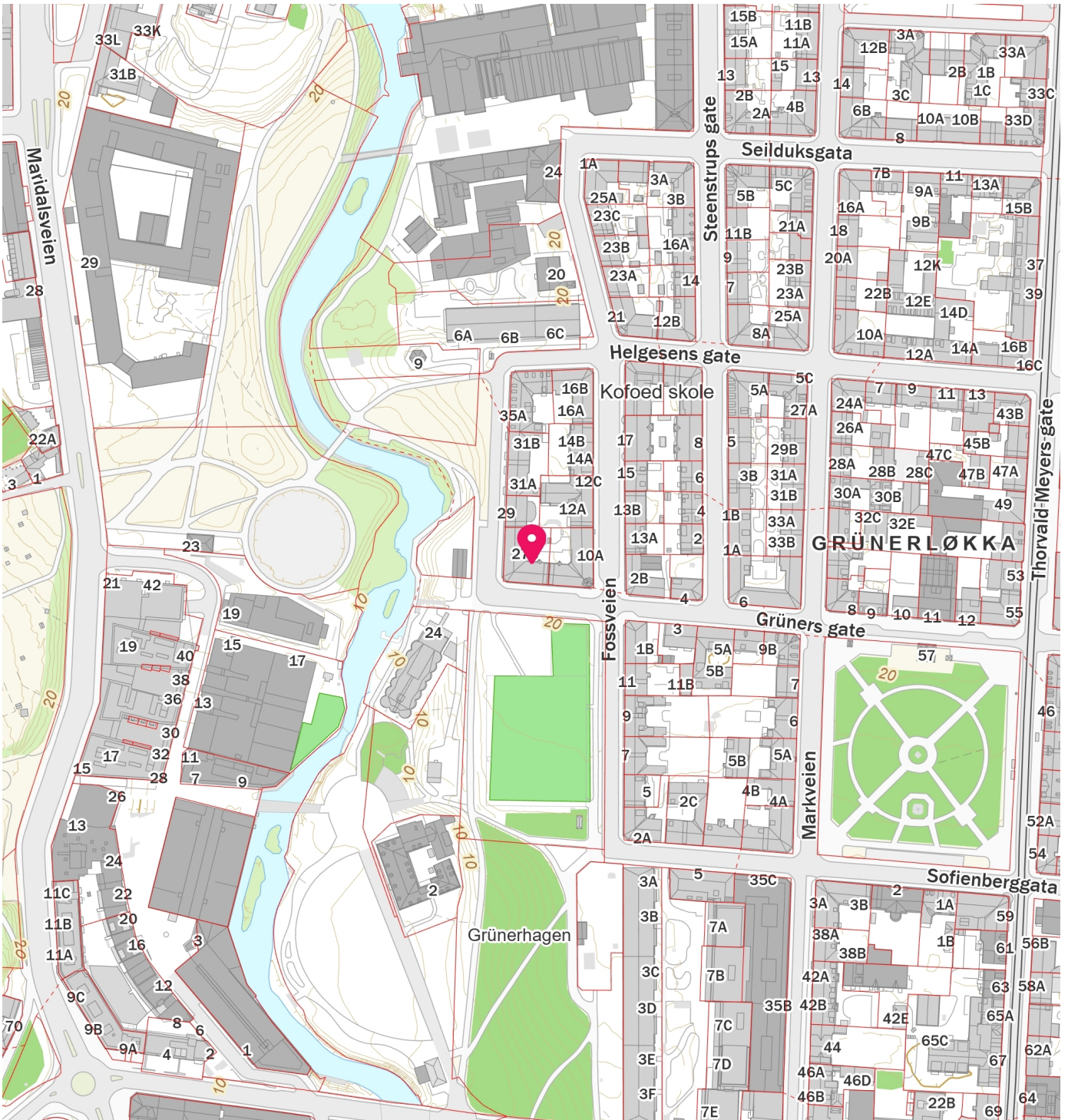
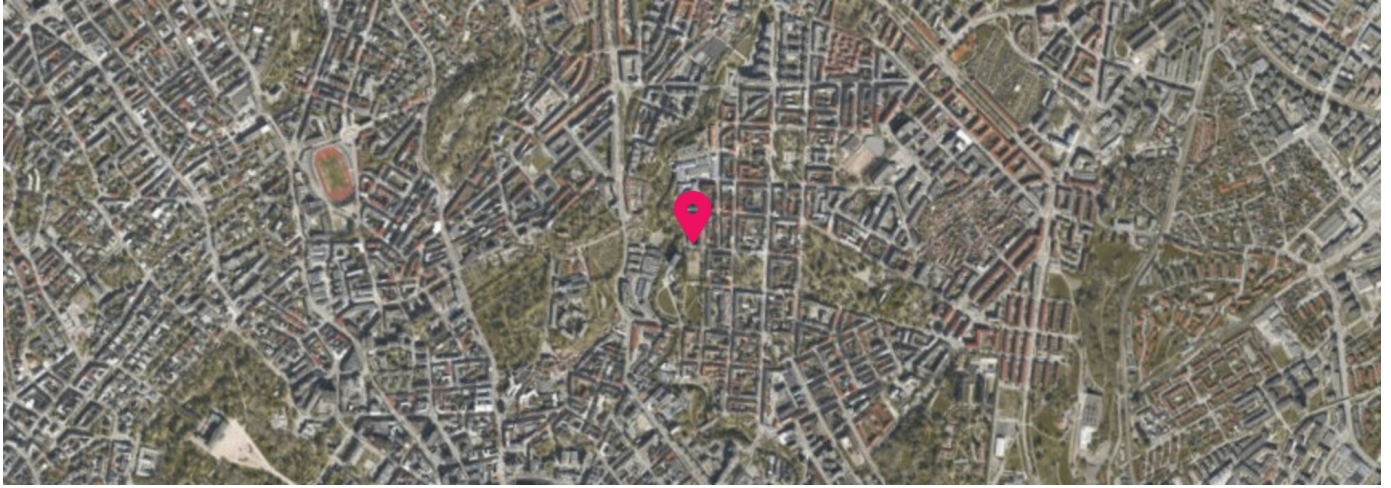


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0044
Adresse	Marselis' gate 27 A		
Postnr.	0551	Sted	OSLO
Selgers navn	Mathilde Fuglesang Stokke		
Selgers navn	Kim Hoem Røsland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Blått bad: totalrenovertBeige bad: etablert nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på oppbygging, membran, flislegging, vvs, elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sveisemembran på begge bad

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk over alt

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett elektrisk anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Varmekabler, stikkontakter, nye kurser til vaskemaskin og bad, belysning

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt vvs ifbm, flytting av kjøkken, ny varmtvannsbereder, etablering av nytt bad, samt totalrenovert av eksisterende bad,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

alt er dokumentert

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer ut mot gate, samt balkongdør ble byttet i 2023/24

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har dette dokumentert

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Varmefolie i stuer og kjøkken, varmekabler i entre og badrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er dokumentert

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Elvia har vært på kontroll i 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Det er tatt målinger det siste året i kjeller

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:

M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er observert rotte i kjeller

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

M S

K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.04.2026

Signert av Mathilde Fuglesang Stokke

Signert av Kim Hoem Røsland

Initialer selger:
M S
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS

E-post: afrim@boaeiendom.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Marselis gate 27

Megleropplysninger

23.03.2026

Vi viser til forespørsel av 20.03.26

Boligselskap: Sameiet Marselis gate 27
Organisasjonsnr: 988 975 966
Gnr./bnr: 228 / 210
Eier(e): Kim Hoem Røslund / Mathilde Fuglesang Stokke
Seksjons-/andelsnr: 17
Adresse: Marselis' gate 27B, 0551 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/marselisgt27
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/marselisgt27/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring, avtalenr. 56003312
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.46487
Nominell rente (flyt):	6,70 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.03.2026:	kr 906 947
Andel av saldo	kr 123 274
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.089,- pr. md.
Kabel-tv/Internett	kr 646,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.251,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.986,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 47 910	kr 128 984

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Marselis Gate 27
21. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«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.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Marselis Gate 27

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 21.05.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Bakgården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. VALG AV TILLITSVALGTE

5. ØKNING AV FELLESKOSTNADER OG BUDSJETT FOR 2025

6. REVISOR

7. LOFTSBODER



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tove Arna Lewin	På valg:	2025
Styremedlem	Karl Kristian Indreeide	På valg:	2025
Styremedlem	Kornelia Sletten Haugen	På valg:	2025
Styremedlem	Mathilde Fuglesang Stokke	På valg:	2025
Styremedlem	Oda Radoor	På valg:	2025
1.Varamedlem	Anne Haugum	På valg:	2025
2.Varamedlem	Siri Lund Haukø	På valg:	2025

Møtekomité har bestått av Georg Smidt Børresen og Marianne Mjøn

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/marselisgt27>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 56003312

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har bestått av Tove Lewin (leder), Mathilde Fuglesang Stokke (nestleder), Karl Kristian Indreeide (styremedlem), Oda Radoor (styremedlem), Kornelia Sletten Haugen (styremedlem), Anne Haugum (1. varamedlem) og Siri Lund Haukø (2. varamedlem) Anne er også vaktmester. Valgkomite er Marianne Mjølhus og Georg Smidt Børresen.

Vår forretningsfører gjennom mange år, Elisabeth Rølland, meddelte i slutten av mai 2024 at hun ønsket å fratre stillingen fra og med 1. desember 2024. Styret besluttet å tegne kontrakt med firmaet Solibo. Kontrakten er tegnet for en prøveperiode på ett år.

Det har vært avholdt 10 styremøter. I høst ble ikke styremøtereferat sendt ut som de skulle. Styret beklager dette.

Følgende saker har vært behandlet:

VD - vindusaken. Styret inviterte Remi og Ronny Amunsen fra VD til et møte 26. november. Fra styret deltok Karl Kristian Indreeide og Tove Lewin sammen med jurist Georg Smidt Børresen. Vi var forberedt på å snakke om oppgjør og avslutning av saken. Før vi kom så langt presenterte VD en ny løsning for underhengslede overvinduer slik sameiet opprinnelig hadde bestilt. Den nye løsningen er slik: Overvinduene tas ut, det freses ut plass til og festes beslag på listen under overvinduene og overvinduet settes inn igjen. Etter forhandlinger fremdeles med hjelp av juristen gikk VD med på å gi en garanti på 20 år, det samme som den opprinnelige avtalen hadde. Etter anbefaling fra juristen bør styret vente med det økonomisk oppgjøret til VD er ferdig med arbeidene og vi er fornøyd.

Bodene på loftet, bortsett fra to, ble i høst identifisert med navn og seksjonssnummer til den/de som disponere bodene nå. Det er 1 bod for lite til at alle sameiere kan få hver sin loftsbod. Seksjon 23 har egen direkte adgang til loftsboden, der trengs det ingen merking. Se også forslag til endring av vedtektene, punkt 2.

Barnevogner er et hyggelig problem, men de sperrer for nødutganger. Styret har startet en utredning om det er mulig å få parkeringsmulighet for vognene i bakgården. Vi sparker den ballen videre til neste styre.

Trappevask. Det har vært stor misnøye over kvaliteten på vaskingen og kontrakten er sagt opp i dag (9/5) med en måneds varsel. Vi har flere alternativ og håper at ny kontrakt er tegnet før årsmøtet.

Dugnader. Det har vært holdt to dugnader i løpet av perioden, begge med godt fremmøte.



Utsatt vedlikehold. Styret har pga at den økonomiske situasjonen med VD og de store utgiftene som kommer for å få kjelleren i stand, valgt å utsette enkelte oppgaver: murpussen i porten, sprekken på venstre side av porten og brukket gulvflis i oppgang A.

Vedlikehold 2024

Graffiti-fjerning

Det er utført omfattende graffiti-fjerning fra grunnmur og 1.etasje.

Sprikk ved stein ved porten/ fasadereparasjoner

Den skjeve steinen ved porten i Grünersgate ble undersøkt av Kim Abrahamsen fra Oslo Byggkontroll AS i desember 2023. Det ble fjernet noe puss for å vurdere sprikk på vegg i portrom. Skaden ble vurdert til ikke å være alvorlig, men må undersøkes nærmere ved reparasjonen. Kim har gitt et pristilbud på 31 250 kr for reparasjonen. Styret har ønsket å vente med denne utbedringen til «saken» med VD er avklart. Styret vil da iverksette denne reparasjonen sammen med andre utbedringer av pusskader på fasaden.

Istappfjering

Det ble etter vurdering av tre pristilbud fra ulike firmaer inngått avtale med Solid Eiendomsservice for fjerning av istapper for sesongen 2024/-25. Firmaet skal utføre:

- Daglig kontroll av eiendommene, også i helger og på helligdager
- Skanning av strekkode på hvert enkelt objekt, for å kunne dokumentere at vi har vært der
- Når kontrolløren ser at det er rasfare på eiendommen, setter vedkommende umiddelbart på plass medbrakte avvisere (varselskilt)
- Det vil bli tatt bilder, før og etter at fjerning er utført
- Etter at is/snø er fjernet tar vi ned igjen avviser
- Vi oppbevarer alle avviserne og bytter ut ødelagte kostnadsfritt
- Førsteprioritering på istappfjering, i forhold til kunder som ikke har avtale

Det er montert fester til varselflagg/avvisere både på fasaden mot Grunersgate og Marselisgate og ved portrommet.

Avtalen koster kr.6 500,- pr. år. I tillegg kommer oppmøtepris er kr 4 300,- som inkluderer 1 times arbeid. Pris for påfølgende timer er kr 3 400,- som inkluderer leie av lift, eller bruk av klatrere med sikkerhetsutstyr. På hverdager etter kl. 20, i helger og på helligdager, tilkommer et tillegg på 40 % på overnevnte priser på oppmøte/rydding av snø. For utsetting og fjerning av avvisere faktureres kunden kr 190,- pr. avviser pr. utsetting/fjerning. Alle priser er eks. MVA.

Gjennom vinteren 2024/-25 har det ikke vært behov for «utrykning» for istappfjering.



Avtalen vil vurderes forlenget før neste vinter.

Isblokker på taket

Det er innhentet tilbud fra tre ulike taktekkerfirmaer for å montere snøstoppere/snøfangere på blikkkasser på taket mot nabogårdene, både på gatesidene og inn mot bakgården. Dette kan gjøres for å hindre at isblokker som dannes på «kanalene» raser mot bakken i stor fart og med fare for skade på mennesker, søppelcontainere m.m. Tilbudene ligger i størrelsesorden på kr 130 000 – 273 750,- inkl. mva. Firmaene kan ikke garantere at faren for isutgliding blir avverget ved iverksetting av de foreslåtte tiltakene. Styret har besluttet å foreløpig ikke å igjennomføre disse tiltakene, og det må eventuelt vurderes framover ift. økonomi og andre vedlikeholdsprosjekter.

Årlig branninspeksjon

I sammenheng med test av brannvarslingsanlegger av SIEMENS i desember 2024, ble det avdekket feil på en detektor i en leilighet, som ble utbedret. Det ble også gjennomført en oppdatering av programvaren for brannvarslingsanlegget. Dette måtte gjøres da SIEMENS har avdekket feil i systemet som kunne medføre at varsling ikke ble igangsatt ved hendelser.

Det ble også avdekket feilplassering av brannklokke i en leilighet. Eier er selv ansvarlig for utbedring av forholdet.

Brannteknisk tilstandsanalyse

Det ble etter pålegg fra Brann- og redningsetaten (OBRE) gjennomført en kartlegging av nødvendige/lovpålagte behov for brannsikring. Etter innhenting av pristilbud fra 3-4 firmaer ble Bygårdsservice AS valgt til å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse.

I rapporten av 20.09.24 er manglene beskrevet og utbedring prioritert i en tiltaksplan:

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)

1. Det må innføres systematisk sikkerhetsarbeid, mye gjenstander i fellesareal 2500,-
 2. Gjenstander i trapperom må fjernes. Internkostnad
 3. Propan flasker i kjeller må fjernes. Internkostnad
- + 20 % uforutsett, avrundet 500,-



Sum entreprisekostnad eks. mva. 3000,-

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)

4. Enkelte utette gjennomføringer i kjeller må brannsikres 15 000,-
 5. Etasjeskille mellom 1 og kjeller må brannsikres. 500 000,-
 6. Dører til loft må byttes til dører med godkjent brannklasse 50 000,-
 7. Øvrige dører på loft må byttes til dører med godkjent brannklasse 60 000,-
 8. Underside av trapp mot kjeller må brannsikres. Prises etter løsning.
 9. Felt over dør mot kjeller i baktrapp må brannsikres. 5000,-
 10. Dersom boder i trapperom skal brukes må de brannsikres. Prises særskilt ved bruk.
 11. Det må etableres overføring av brannalarm da leiligheter i oppgang A kun har et trapperom som rømningsvei. 15 000,-
 12. Det må etableres ledesystem i felles arealer 60 000,-
 13. Det må etableres o-plan 15 000,-
- Sum 2. prioritet 720 000,- + 20 % uforutsett, avrundet 144 000,-

Sum entreprisekostnad eks. mva. 864 000,-

3. prioritet (tilstandsgrad 1 – utbedres innen 5 år)

14. Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. Iht. FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumenterer og kjenne plasseringen av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget. 15 000,-
 15. Det foreligger ikke branndokumentasjon for bygget 15 000,-
- Sum 3. prioritet 30 000,- + 20 % uforutsett, avrundet 6000,-

Sum entreprisekostnad eks. mva. 36 000,-

Forutsetning for kostnadsoverslagene:

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.



- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.).
- Maling og gulvbelegg utover flikking og lapping er ikke inkludert i kostnadsoverslaget (må vurderes separat ved utbedringer).

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Marselis Gate 27

Orgnr: 988 975 966

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	607 934	499 339
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	197 875	195 851
Avdrag lån	97 130	87 256
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	100 745	108 595
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	708 679	607 934
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 832 631	1 595 073
Kortsiktig gjeld	1 123 953	987 139
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	708 679	607 934



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	968 258	914 584	949 014	0
Annen driftsrelatert inntekt	3	10 000	5 000	2 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		978 258	919 584	951 514	0
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	92 277	106 206	0	0
Styreonorar		0	0	0	0
Forsikring		157 010	159 095	171 283	0
Forretningsførsel	5	4 992	0	50 100	0
Revisjon		10 429	9 914	10 000	0
Kommunale avgifter		245 958	205 609	245 688	0
Energi/fyring		11 554	15 419	13 000	0
Kabel-TV/internett		66 820	133 252	136 178	0
Vedlikehold	6	116 552	7 777	100 000	0
Vaktmestertjenester		0	0	59 000	0
Renhold		27 500	27 500	27 500	0
Andre driftskostnader	7	34 168	22 581	28 600	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		767 260	687 353	841 349	0
DRIFTSRESULTAT		210 998	232 231	110 165	0
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	65 615	55 203	20 000	0
Finanskostnader		78 738	91 583	73 128	0
RESULTAT FINANSPOSTER		13 123	36 380	53 128	0
Resultat		197 875	195 851	57 037	0
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	197 875	195 851		
SUM DISPONERING		197 875	195 851		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20 077	22 014
Forskuddsbetalte kostnader	10	328 800	0
Andre kortsiktige fordringer		290 253	280 253
Bankinnskudd		1 193 502	1 292 806
SUM OMLØPSMIDLER		1 832 631	1 595 073
SUM EIENDELER		1 832 631	1 595 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-252 381	-450 256
SUM EGENKAPITAL		-252 381	-450 256
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	961 060	1 058 190
SUM LANGSIKTIG GJELD		961 060	1 058 190
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		278 539	0
Påløpt rente		756	0
Annen kortsiktig gjeld	12	844 658	987 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 123 953	987 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 832 631	1 595 073



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	925 646
Kabel-TV/Internett	11 200
Kapitalkostnader	31 412
Sum innkrevde felleskostnader	968 258
NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Viderefakturet egenandel forsikring	10 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	20 000
NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Lønn til vaktmester	48 454
Lønn til forretningsfører	32 421
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	11 402
Sum personalkostnader	92 277
NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	4 992
Lønn og gaver til tidligere forretningsfører 01.01.24 - 30.11.24	45 992
Sum forretningsførsel	50 984
NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold brannsikring	7 312
Malerarbeider	4 647
Diverse vedlikeholdskostnader	104 593
Sum vedlikehold	116 552
NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Styremøter	18 405
Bank- og andre transaksjonskostnader	1 364
Annen kostnad	399
Gave	14 000
Sum andre driftskostnader	34 168
NOTE 8 - FINANSINTEKTER	
Annen renteinntekt	47 977
Kundeutbytte forsikring	17 638
Sum finansinntekter	65 615
NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	-450 256
Overført til/fra egenkapital	197 875
Opptjent egenkapital 31.12	-252 381

**NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	205 334
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	68 557
Andre forskuddsbetalte kostnader	54 908
Sum forskuddsbetalte kostnader	328 800

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	9492.96.50004	9492.70.46487
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2006	2022
Løpetid		
Innfrielseår		
Rentesats (nominell)	7,20 %	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp		
Lånesaldo 01.01	57 837	1 000 353
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	57 837	39 293
Lånesaldo 31.12	0	961 060

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

M27 har holdt tilbake kontraktsbeløp fra VD Montasje AS	500 000
Siste kontraktsavdrag til VD Montasje AS, ikke betalt pga pågående forhandling	241 598
VDs forslag til sluttfaktura for tilleggsarbeider og fratrukk ift kontrakt	103 060
Sum annen kortsiktig gjeld	844 658



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sameiet Marselis Gate 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Marselis Gate 27.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument nrøkkel: 8ZEC1-5NHCI-HUHIKA-OKT7P-VPQUU-XITVV

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg komitéens innstilling

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Georg Smidt Børresen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 4 styremedlemmer

Karl Kristian Indreeide stiller til valg som styremedlem for 1 år

Kornelia Sletten Haugen stiller til valg som styremedlem for 1 år

Kim Hoem Røyslander stiller til valg som styremedlem for 1 år

Emil Lahlum stiller til valg som styremedlem for 1 år

Eventuelle kandidater Sandra Dreyer Nilsen og Tove Lewin

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Anne Haugum stiller til valg som 1. varamedlem for 1 år

Tove Lewin stiller til valg som 2. varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Ingen innkomne kandidater



5. ØKNING AV FELLESKOSTNADER OG BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet ettersendes.

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se budsjett:

Prisstigningen i fjor lå på nesten 4 % og sameiet står foran store pålagte investeringer i kjelleren. Og den økonomiske situasjonen med VD (vinduene) er ikke avklart. For å forberede oss på en evt. vanskelig økonomisk situasjon legger styret fram to alternativ til økning av fellesutgiftene fra 1. juli 2025:

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Budsjettet vedtas ved;

Alternativ 1: 10 % økning hvorav 5 % går inn på sparekonto og 5 % går til vanlig drift.

Alternativ 2: 15 % økning hvorav 10 % går inn på sparekonto og 5 % går til vanlig drift.

6. REVISOR

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Lowerket sier at sameiere med maks 20 seksjoner ikke trenger revisor.



Styret foreslår at ordet revisor fjernes fra de som skal velges på årsmøtet og at siste setning i paragraf 12 slettes.

«Sameiermøtet skal velge styre, valgkomité og revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.»

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ordlyden i paragraf 12 endres til:

§ 12 Gjennomføring av sameiermøte

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annenmøteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og allevedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst énsameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Kopi av protokollen frasameiermøtet skal sendes alle sameiere og forretningsfører.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, herunder styretsårsberetning, regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år.

Sameiermøtet skal velge styre og valgkomité. ~~og revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.~~

Krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

7.LOFTSBODER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:



Alle boder er deler av sameiets fellesområder. Det er styret som fordeler bruksretten til bodene. Siden bodene på loftet har en bedre kvalitet enn de andre og siden vi har en loftsbod "for lite" foreslår styret at vi setter følgende inn i vedtektenes paragraf 15:

Styret fordeler loftsbodene etter ansiennitetsprinsippet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det vedtas å legge til i vedtektenes paragraf 15, så den lyder:

§ 15 Styrets kompetanse

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret engasjerer forretningsfører og vaktmester, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i fjerde ledd første punktum.

Styret fordeler loftsbodene etter ansiennitetsprinsippet.

Krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

HUSORDENSREGLER FOR MARSELISGT. 27

1. Trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom, gårdsplass og portrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, møbler, sportsartikler, bygningsmaterialer etter oppussing o.l. Sameiet sørger for leie av containere som beboere kan benytte til å kvitte seg med gjenstander. Dette skjer en gang i året og som regel ved vårdugnaden.
2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes i bakgården. Bensindrevne kjøretøyer må ikke plasseres i gården. Ved lek og ballspill i gården skal det utvises forsiktighet slik at beplantning ikke blir skadet.

Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelkassene må unngås. Dersom papircontainerne er fulle må beboerne selv oppbevare papir inntil containerne er tømt.

3. Inngangsdører, port, kjellerdører, baktrapp og dørene til trappebodene skal alltid være låst. Loftsdørene skal ikke være låst da dette er rømningsvei for de øverste leilighetene.
4. Beboere i hver etg. er ansvarlig for ukentlig vask av trappeoppgang - 1/2 etg. opp inklusive avsats og 1/2 etg. ned. 5 etg. vasker også loftstrapp og avsats.
5. Beboere plikter å holde de rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
6. Må ved lagres i kjelleren, så skal følgende iaktas: vedstablene eller sekkene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Veden må ikke plasseres inn til bygningsverk, men må ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/-tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren. Kjellerboden må heller ikke benyttes til lagring av tekstiler, bøker og annet som kan spises av rotter. Gårdens alder og omgivelser gjør desverre adkomst for rotter mulig, og finner de noe spisbart, flytter de inn.
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn, blåst eller i kuldegrader. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappe-oppgangen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
8. Mellom kl. 23 og 7 skal det være nattero i gården. I denne tid bør det ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten etter kl. 23, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer.
9. Ved ombygging av leiligheter hvor VVS endres i forhold til opprinnelige plasseringer, skal kopier av godkjente tegninger fra autorisert leverandør sendes til styret som på denne måten til enhver tid har korrekte opplysninger i forhold til saker som berører sameiet og vår gårdsforsikring.

NB - Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboerne er også ansvarlige for at slike husordensregler blir overholdt av deres husstand, framleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens paragraf 20, 21).

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MARSELIS' GATE 27**

Vedtatt i 1984 med endringer
senest på sameiermøtet 27. april 2022

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Marselis' gate 27 – gnr. 228 bnr. 210 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

§ 2 Bruksrett og rettslig råderett

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

Når en sameier selv ikke bruker sin bruksenhet, men leier den ut, plikter sameieren skriftlig å orientere sameiets styre om hvem som er leietaker hvis utleieperioden er mer enn 30 døgn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Sameiermøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Jf. likevel lov om eierseksjoner § 23 fjerde ledd.

§ 3 Heftelsesform og panterett

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Fellesinntekter, fellesutgifter og budsjett

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

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

Sameiets årsbudsjett skal dekke alle driftsutgifter for eiendommen, så som skatter og offentlige avgifter, forsikring, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg og felles installasjoner som rør, ledninger, kanaler og brannvarslingsanlegg, honorar til forretningsfører, revisor, vaktmester etc. Budsjettet skal videre dekke utgifter til planlagte nyanskaffelser, samt forbedringer. I budsjettet avsettes også et passende beløp til vedlikehold av eiendommen for å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Med utgangspunkt i budsjettet, fastsetter sameiermøtet eller styret hvor mye sameierne skal betale pr. måned til dekning av sameiets fellesutgifter. Det månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene kan endres av sameiets styre med 1 – én – måneds skriftlig varsel dersom budsjettssituasjonen tilsier en økning eller reduksjon av beløpet.

Sameierne plikter å innbetale fastsatt beløp forskuddsvis den 1. hver måned til sameiets konto. Dersom beløpet blir betalt så sent at det ikke er godskrevet sameiets konto innen utgangen av forfallsmåneden, kan sameierne belastes den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato til betaling skjer.

§ 5 Sameierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, herunder vedlikeholde våtrom og rense sluk slik at lekkasjer unngås.

Sameierens vedlikeholdsplikt fremgår av lov om eierseksjoner § 32.

For vinduer og ytterdører i egen bruksenhet har sameieren likevel kun ansvar for innvendig vedlikehold, samt reparasjon av skader som skyldes påkjenninger innenfra, med mindre skaden eller behovet for utvendig vedlikehold skyldes sameieren eller andre som benytter sameierens bruksenhet. Sameieren har vedlikeholdsansvar for hengsler og lås i ytterdører.

Sameiet kan beslutte å dekke kostnader ved utskifting av punkterte vindusruter, reparasjon av vinduer og balkongdører, o.l., i bruksenhetene.

Sameiet kan beslutte å dekke kostnader ved innkjøp, vedlikehold, reparasjon og utskifting av brannvernutstyr i bruksenhetene også når utstyret ikke er koblet til gårdens felles brannvarslingsanlegg, men plikten til å forebygge og begrense brann påligger bruksenhetens eier.

§ 6 Sameierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 5 og lov om eierseksjoner § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Dersom sameierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er sameieren også erstatningsansvarlig.

Nærmere regler for sameierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av lov om eierseksjoner § 34, mens § 36 og § 37 regulerer erstatningsutmålingen og regresskrav.

Hvis, og i den utstrekning, forsikringen på eiendommen eller sameierens hjemforsikring dekker skaden, vil sameieren slippe å dekke skaden. Se også § 16 i vedtektene.

§ 7 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 8. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom fastsatt beløp til dekning av sameiers andel av sameiets fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på sameiermøtet, ikke er godskrevet sameiets konto innen 3 – tre – måneder etter forfall, anses dette som vesentlig mislighold.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4–18 og 4–19 gjelder tilsvarende.

Ved salg etter pålegg av styret må ny sameier godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn til det.

§ 8 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalgloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 7 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9 Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering der en seksjon deles opp i to eller flere seksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- h) endring av sameiets vedtekter, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

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

§ 10 Deltakelse i sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand, samt styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon, har rett til å være til stede og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre de har gyldig forfall.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Ingen fullmektig kan møte med mer enn 2 fullmakter. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet med vanlig flertall gir tillatelse til dette.

§ 11 Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om at siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet, er 31 dager før møtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted og dagsorden for møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Både for slike og andre forslag bør så vidt mulig fullstendige sakspapirer utsendes samtidig med innkallingen. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før ordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 12 Gjennomføring av sameiermøte

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Kopi av protokollen fra sameiermøtet skal sendes alle sameiere og forretningsfører.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, herunder styrets årsberetning, regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år. Sameiermøtet skal velge styre, valgkomité og revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameiermøtet. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styremedlemmer kan velges utenfor sameiernes rekker.

Styret skal bestå av 3 eller 5 medlemmer, iberegnet leder og nestleder. Det skal velges minst 2 varamedlemmer, med angitt rekkefølge.

Varamedlemmer har rett til å delta i styremøter også når de ikke erstatter ordinære styremedlemmer, men har da bare forslags- og talerett. Forretningsfører deltar i styrets møter dersom styret ønsker det.

Styreleder tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan finne sted.

§ 14 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Kopi av protokollen skal sendes alle styrets medlemmer og varamedlemmer og forretningsfører. Kopi av protokollen skal også sendes alle sameierne. I saker der det er protokollert opplysninger som ikke bør komme ut, skal denne delen av protokollen skjermes før utsendelse til sameierne.

§ 15 Styrets kompetanse

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret engasjerer forretningsfører og vaktmester, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i fjerde ledd første punktum.

§ 16 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen er behørig forsikret.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til utbedring eller gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

Ved skader som dekkes av forsikringen på eiendommen, fordeles egenandelen på forsikringen mellom sameierne etter sameiebrøken også når en sameier er erstatningsansvarlig etter § 6.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å ha hjemforsikring.

§ 17 Overdragelse

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette skriftlig til styret. Ved overdragelse av eierseksjon påløper et gebyr til sameiet som fastsettes av styret. Dette belastes selger.

§ 18 Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Marselis Gate 27

Møtedato: onsdag, 21. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Bakgården

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tova Arna Lewin foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kim Hoem Røslund foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 14 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering. Merkes at det rettes til en dugnad gjennomført i perioden. Elisabeth sender ut brannteknisk-rapport etter møtet.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Null stemmer for godkjenning regnskapet.

Nytt forslag: Godkjennes med forutsetning om retting (Elisabeths e-post og vedtak fra fjorårets årsmøte) innen 3 uker.

7 stemmer, ble nedstemt.

Vedtak: Ekstraordinært årsmøte for godkjenning av årsregnskap i august etter retting av kommentarer fra Elisabeth og Are.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Georg Smidt Børresen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

4.2. Valg av styremedlemmer

Kornelia Sletten Haugen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Kim Hoem Røslund ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Emil Lahlum ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Andreas Eide ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Styret får fullmakt til å velge nestleder.

4.3. Valg av varamedlemmer

Anne Haugum ble valgt som 1. varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Karl Kristian Indreeide ble valgt som 2. varamedlem for ett år ved akklamasjon.

4.4. Valg av valgkomité

Oda Radoor og Tonje Syversen ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Georg Smidt Børresen	På valg: 2027
Styremedlem:	Kornelia Sletten Haugen	På valg: 2026

Styremedlem:	Kim Hoem Røsland	På valg: 2026
Styremedlem:	Emil Lahlum	På valg: 2026
Styremedlem:	Andreas Eide	På valg: 2026
1. Varamedlem:	Anne Haugum	På valg: 2026
2. Varamedlem:	Karl Kristian Indreeide	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent.

5. ØKNING AV FELLESKOSTNADER OG BUDSJETT FOR 2025

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Budsjettet vedtas ved;

Alternativ 1: 10 % økning hvorav 5 % går inn på sparekonto og 5 % går til vanlig drift.

Alternativ 2: 15 % økning hvorav 10 % går inn på sparekonto og 5 % går til vanlig drift.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Alternativene endres til at overskuddet går til sparekonto, ingen fordeling utover dette.

Vedtak:

Alternativ 2 gitt endringsforslaget ble vedtatt med 9 stemmer.

6. REVISOR

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ordlyden i vedtektenes paragraf 12 endres til:

§ 12 Gjennomføring av sameiermøte

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Kopi av protokollen fra sameiermøtet skal sendes alle sameiere og forretningsfører.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, herunder styrets årsberetning, regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år.

Sameiermøtet skal velge styre og valgkomité. ~~og revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.~~

Krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Are velges som revisor.

Vedtak:

Forslaget ble trukket, og Are Eriksen ble valgt som revisor enstemmig.

7. LOFTSBODER

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det vedtas å legge til i vedtektenes paragraf 15, så den lyder:

§ 15 Styrets kompetanse

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret engasjerer forretningsfører og vaktmester, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i fjerde ledd første punktum.

Styret fordeler loftsbodene etter ansiennitetsprinsippet.

Krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Kommentarer fra møtet:

Byggemeldt i 1983, bod nummer 9 innlemmet i seksjon 22. Seksjon 22 manglet da en bod. Hevdsløsning av bodene i mellomtiden.

Tegningene avviker på flere plasser i forhold til tegningene.

Endringsforslag:

Styret utreder muligheten for å bygge ut en ekstra bod slik at det er 20 boder.

Vedtak:

2 stemmer for. Forslaget er stemt ned.

Endringsforslaget er vedtatt med 10 stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Tove Arna Lewin

Protokollvitne:

Kim Hoem Røsland

D. J. 285.98

9ad 2
2105-159.

M. 206
96

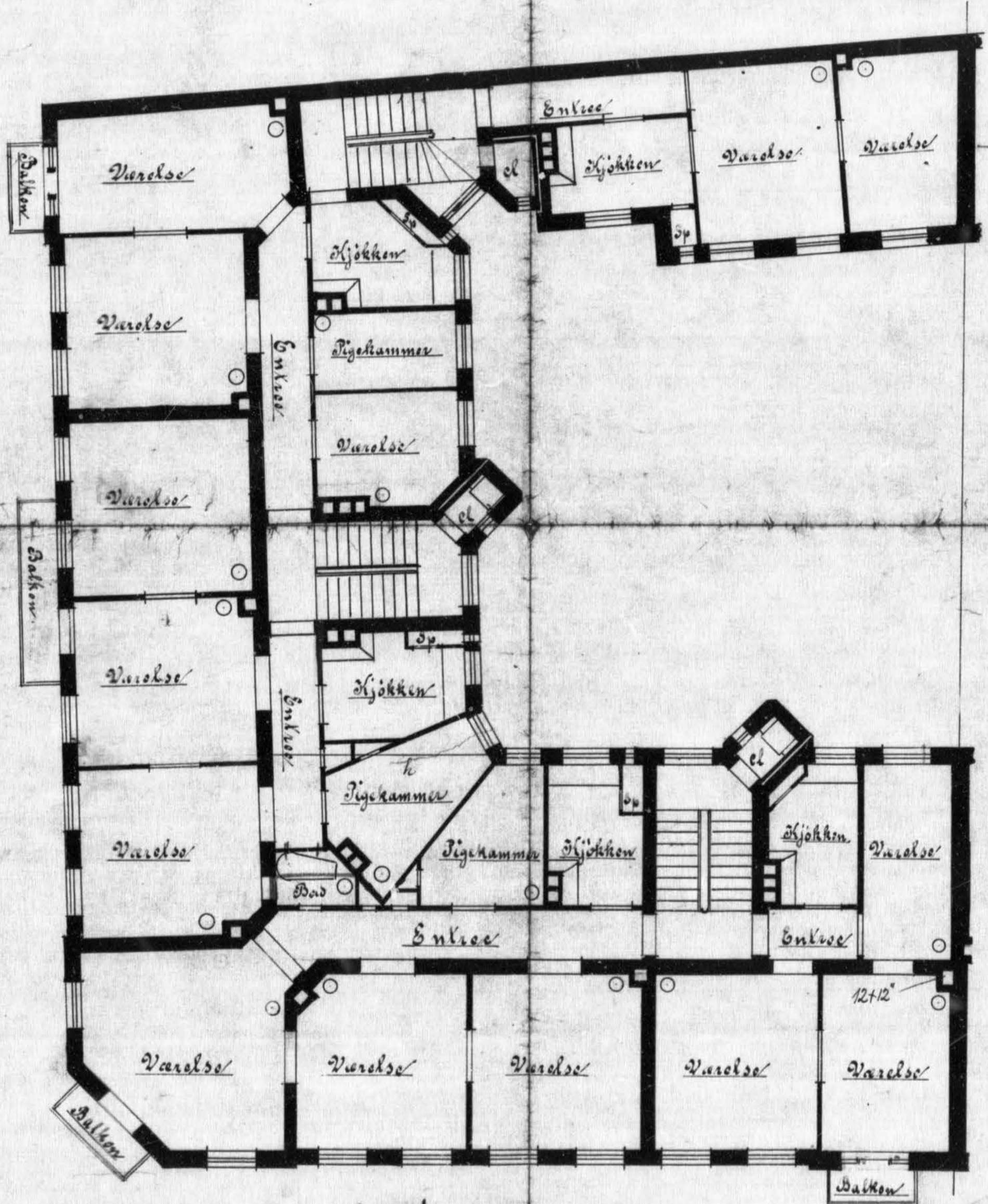
1369-98 D



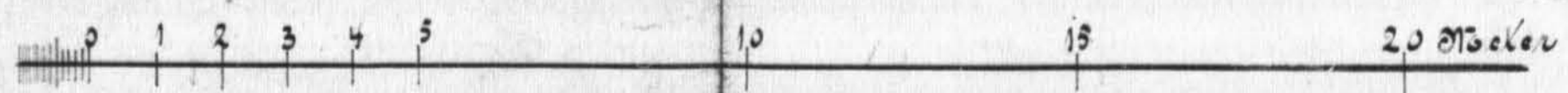
HEB FOTOGRAFENT

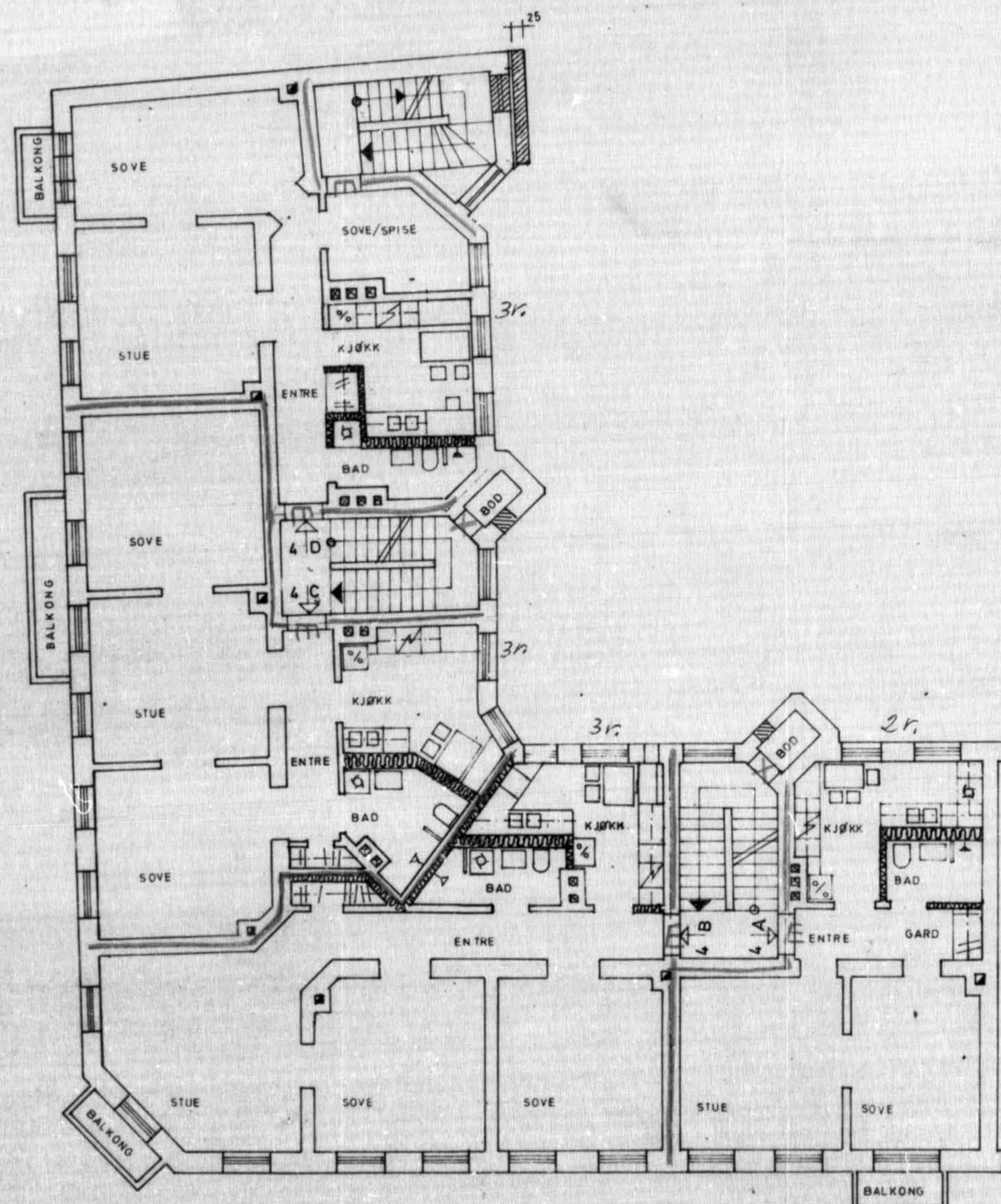
Kuul. i. k. k. 1300

Maarselinsgato No. 27.



3die, 4de og 5te Etages Plan.



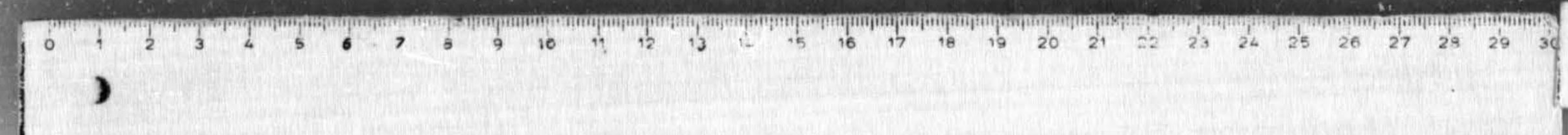


- LEILIGHET A 54 M²
- B 94 M²
- C 85 M²
- D 75 M²

5A

ANN: 8.4.83
RETTET: 22.3.83

ARK MNAL PER LIE	MARSELIS GATE 27	101 06	9.3.83
ARK MNAL UNN PIENE			
BOKS 175 1321 STABEKK	PLAN 4. ETASJE		M. 1:100
TEL. 538227-275887			



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 206761
Leveransetype: Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert: 26.03.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: MARSELIS GATE 27A
Postadresse: 0551 OSLO
Matrikkel: 0301-228/210

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: 206761
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Rehabilitering

Arbeidsart

Arbeidssted

Marselis gate 27

Matr.nr.

J.nr.

83/1313

Byggherre

Oslo Villabygg A/S
Tåsenveien 31

0870 OSLO 8

Ansvarshavende

Tønmern. Odvar Nilsen
Sandstuveien 1

1178 OSLO 11

PMB/BS

Dato

25. januar 1985.

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

Ojenpart: Boligetaten, Akersgt. 55, 0180 OSLO 1

For bygningsjefen


Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

N. D. J. 285.98

10 Bilag

2105-1899

3026

3272

2591

1490

Arbejdsløse
Beregning
8 Regulerer

98

8/11.99 Skrivelse fra Magistraten

4/12. " " ang. ny Vein

19/1.1900 " fra J. H. Schou

30/1 " Erklæring



693
98 = 723

Expeditions-Dokument N° 1

angaaende *Vaanningshus*

paa Matr.-No. *27. Marselis Gade*

Indleveret *21de juli 1898*

Attesteret *14de Septbr. 1900*



Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paa hvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den *22de juli 1898*

O. Gjelle Holtenmann



Takst at bemærke.

Nra 2077-98.

Gjæmme Sag



Takst at bemærke. Gadernes bredde er 15.7 m.

Nra 2917-98

*for regulering af
L. B. K. m. s.*

Oversendes den arde Sundheds-kommis-
sion til Erklæring.

Kristiania 30de Juli 1898

for O. Gjelle Holtenmann

Th. Telekrup



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP1

Johan Georg Johannesen
Reichweis gate 5
0254 OSLO

Dato: 15 SEP 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200304177-5 Saksbeh: Kjell Grønseth
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MARSELIS' GATE 27B Eiendom: 228/210
Tiltakshaver: Klaus Bryn Adresse: Marselis' gate 27B, 0551 OSLO
Søker: Johan Georg Johannesen Adresse: Reichweis gate 5, 0254 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

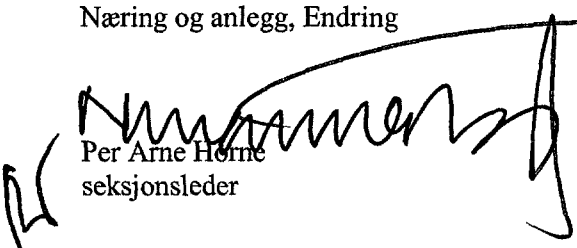
FERDIGATTEST

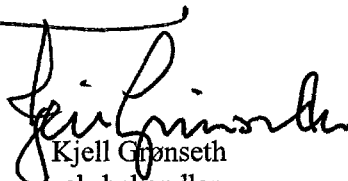
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring


Per Arne Hørne
seksjonsleder


Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Arbeidets art

Innredning av bad og w.c. i 2. etg.

Arbeidssted Marselis' gate 27	Matr.nr.	J.nr. 65/3537
-----------------------------------------	----------	-------------------------

Byggherre

**Emilie Døhlin
Industrigaten 60**

Oslo -3.

Ansvarshavende

**Tømmermester Gunnar Guterud
Ullevålsveien 61**

Oslo -1.

Dato **29.november 1967.**

KR/kl.

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


Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/16087-7	Saksbehandler Mari Helene Slagsvold	Dato 20.03.2026
------------	--------------------------	----------------------------------------	--------------------

Adresse: Marselis gate 27b
Eiendom: 228/210
Ansvarlig søker: Vollset Landmark Arkitekter AS
Tiltakshaver: MARTIN OFSTAD HENRIKSEN

Ferdigattest - Marselis' gate 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av leilighet, mottatt 05.02.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

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 dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere 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/.

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

*Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder*

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Snitt AA
Situasjonsplan
Plan Loft
Plan 5

Mottakere:
Vollset Landmark Arkitekter AS, Hanna Holm Landmark

Kopi til:
MARTIN OFSTAD HENRIKSEN



Oslo kommune



199301212

Eriksen, Are
Marselis gate 27

0551 OSLO

Arkivnøkkel 531.3	Vår ref/mappenr. 930025043	Journr. 93/36511
----------------------	-------------------------------	---------------------

Deres ref.	Vår saksbeh. Hanne L. Hjorth	Dato 6. september 1993
------------	---------------------------------	---------------------------

Arbeidssted : 228/0210 Marselis gate 27
Byggherre : Eriksen, Are, Marselis gate 27, 0551 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING/SAMMENSLÅING AV LEIL.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Det søkes om sammenslåing av to tre-roms leiligheter i 3. etasje samt oppdelig av denne i to nye leiligheter, en fem-roms og ett-roms leilighet.

Det foreligger godkjenning fra sameiets styre.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Leilighetssammenslåingen er vurdert etter Plan- og bygningslovens §91a pkt.c. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig.

Ny skillevegg skal være brannklassifisert til B-60 og lydisolert.

Eventuelt rørleggerarbeid må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Dersom det foretas endringer i bærende konstruksjoner må redgjørelse og statiske beregninger innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

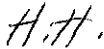
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Johan Koren Hauge
Seksjonsleder


Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

199301212

8

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

199301212 8

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

* kan ikke sees på Vt-innsyn/ortofoto

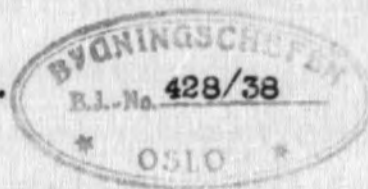
3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- 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

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 27 Marselis gate

Innlevert 17. mars 1938

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-3-1938

✓ P. Qvammen

GM/VW.

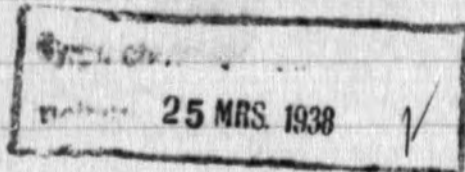
Ad: 27 Marselisgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av vannklosettrum må følges.

Oslo helseråd den 24. mars 1938.

Efter bemyndigelse



W. Ham-Hagen

Sigurd Berg

Ø.D. til innstilling.

Oslo 26. mars 1938.

P. Qvammen

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 206761
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 26.03.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: MARSELIS GATE 27A
Postadresse: 0551 OSLO
Matrikkel: 0301-228/210

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: 206761
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune



Bryn, Klaus
Marselis gate 27

0551 OSLO

Pettersen, Finn
Toftes gate 20

0556 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940064006	95/81866

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	20. desember 1995

Arbeidssted : 228/0210 Marselis gate 27
Byggherre : Bryn, Klaus, Marselis gate 27, 0551 OSLO
Arbeidets art: ENDRING AV LEILIGH. BYGÅRD

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Pål J. Engebretsen
Ing.I

RØRLEGGERTJENESTEN AS
Postboks 144 Nordstrandhøgda
1112 OSLO

Deres ref.:
Øystein Sveen

Vår ref. (saksnr.):
202300430 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Bård Søråas Pettersen

Dato: 25.07.2023

Adresse: MARSELIS' GATE 27B
Tiltakshaver: GEORG SMIDT BØRRESEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/210/0/0
Søker: RØRLEGGERTJENESTEN AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Marselis' gate 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 20.07.2023.

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

Godkjente tegninger

Det har ikke blitt godkjent tegninger i forbindelse med byggesaken.

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. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Vennlig hilsen

Bård Søråas Pettersen - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GEORG SMIDT BØRRESEN, MARSELIS' GATE 27 B, 0551 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.: Marselis' gate 27 A

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 228 / 210

Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



Dato: 20.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

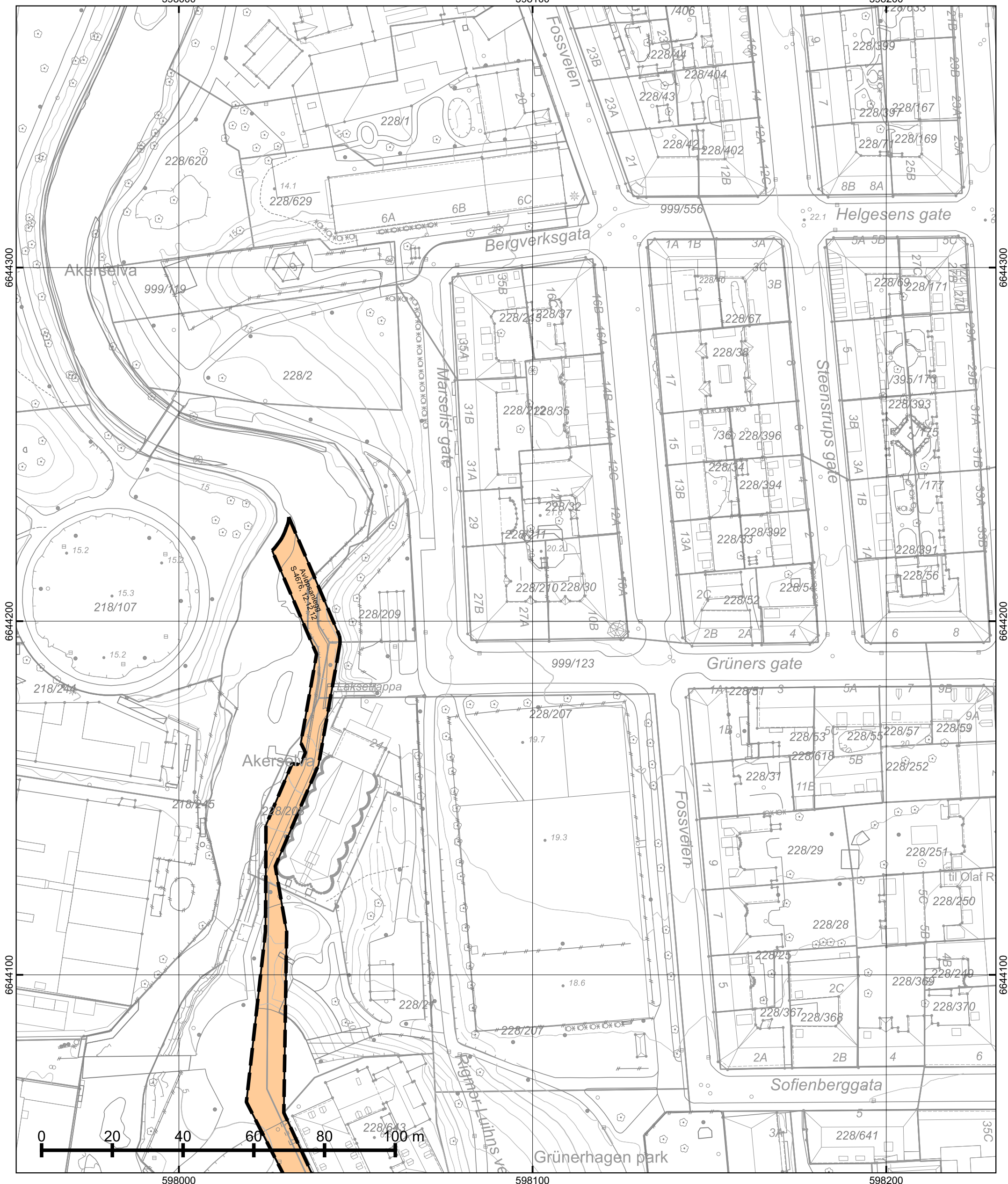
■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

598000


598100

598200

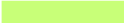



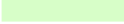




























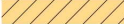

















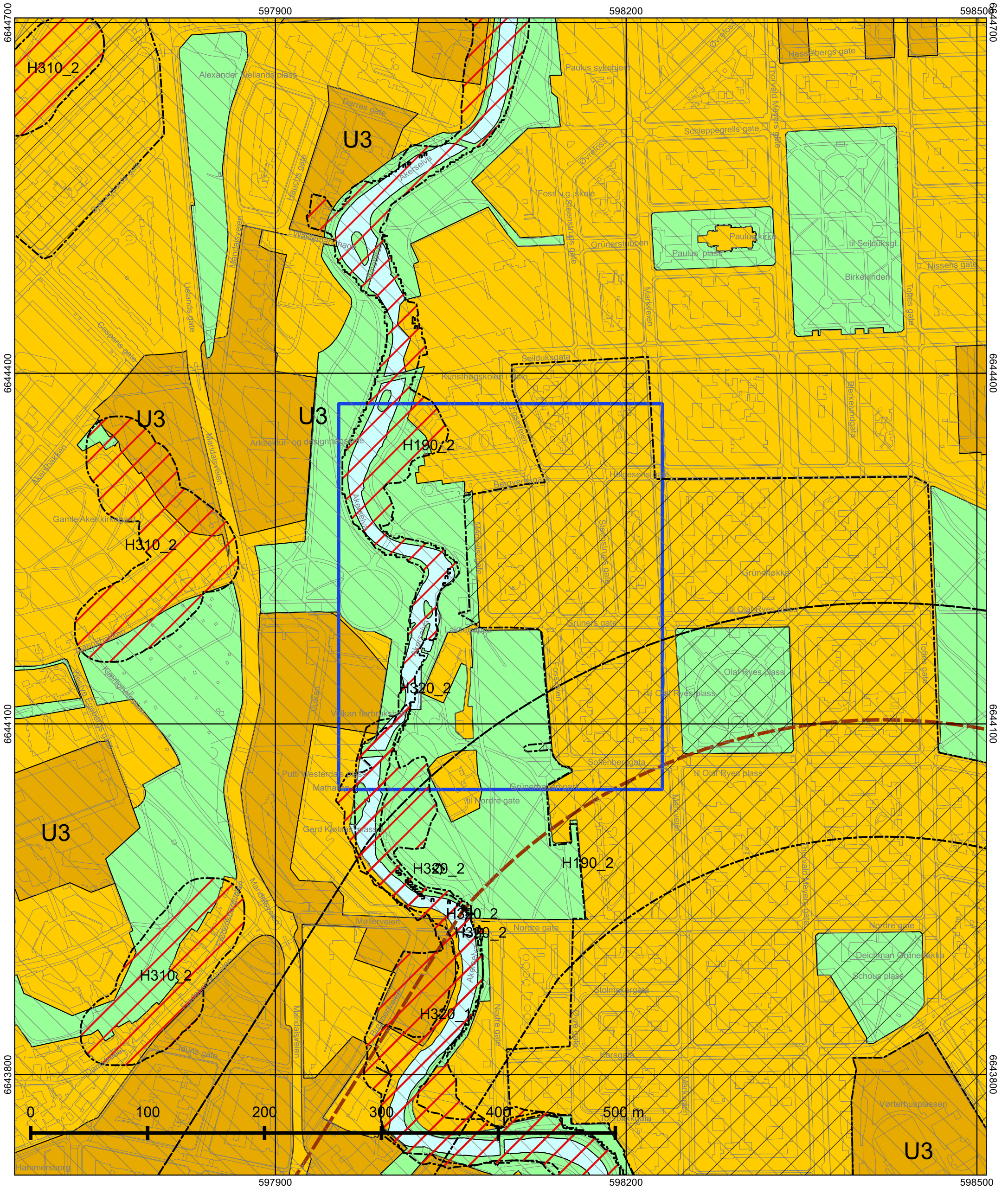
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 154898/ 86529068	Deres ref.:	
	Adresse: Marselis' gate 27	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 228/210			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Bygning som forutsettes revet
	74 - Felles gårdsplass		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	141 - Forr./kontor/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmenntittig		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2080 - Parkering		
	2140 - Vann- og avløpsnett		
	3020 - Naturområde		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	6600 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154898/86529068

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529068
40982/ 40982DEARI

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20260320 for MARSELIS? GATE 27A.

GNR. 228 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1899.

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

626 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



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.





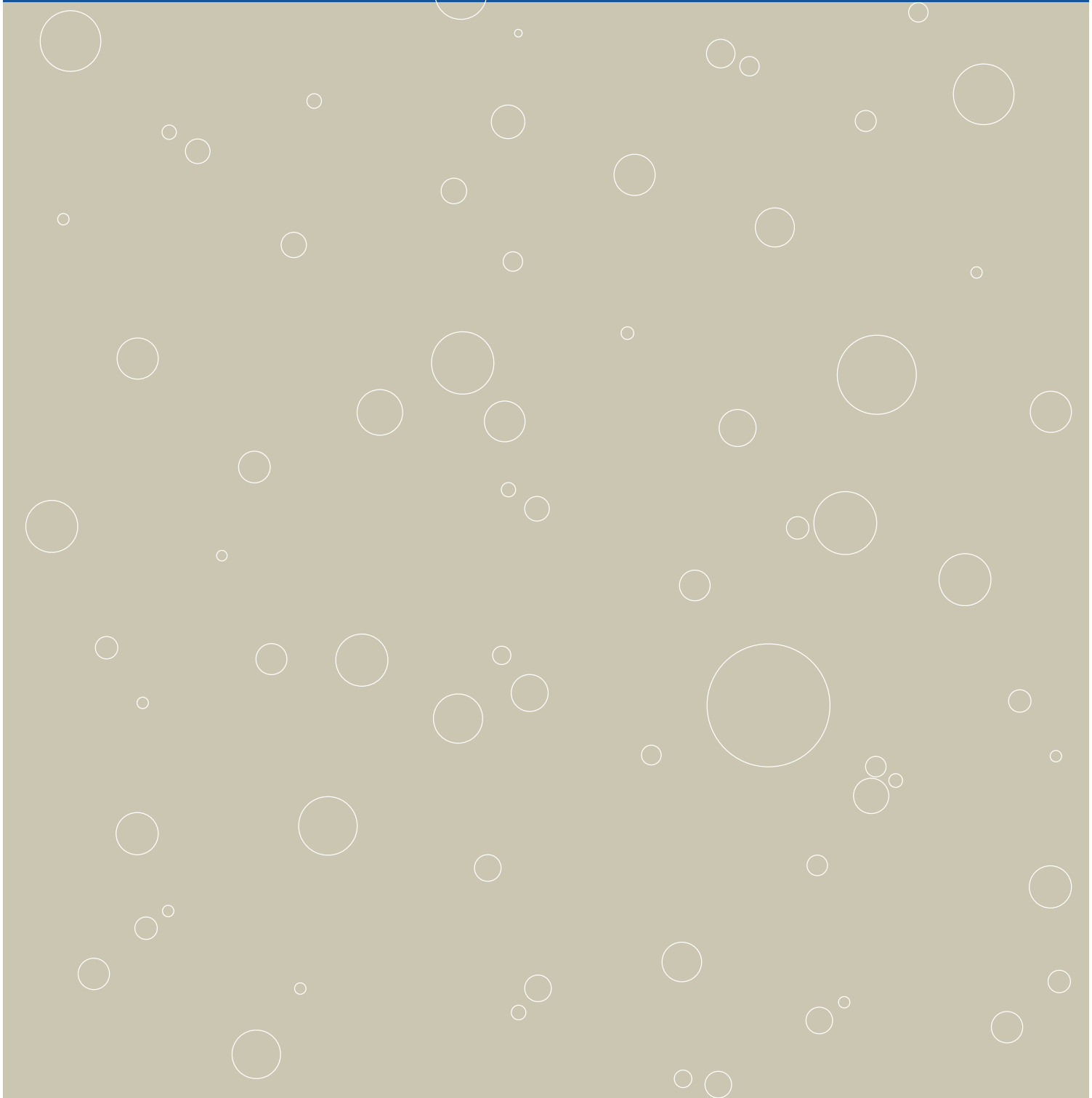
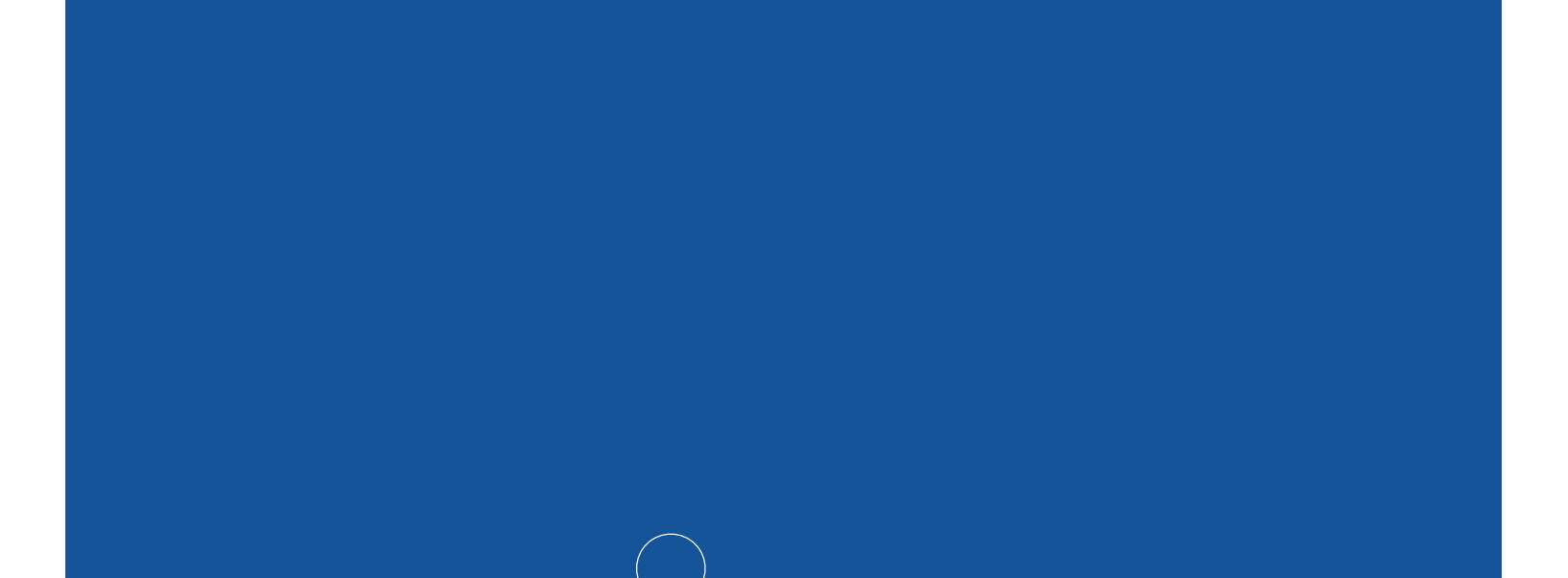
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

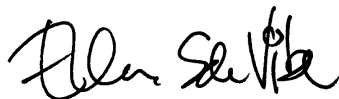
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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 kollektivnett 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 overordnede 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 tilstrebese, 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, strøkgater, 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 foreligger 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 ulike 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 legges 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 legges 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 overordnede 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:

- 200 meter i indre Oslo
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 programerings- 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 avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

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

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

§ 5.5 Overordnet forbindelse

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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.

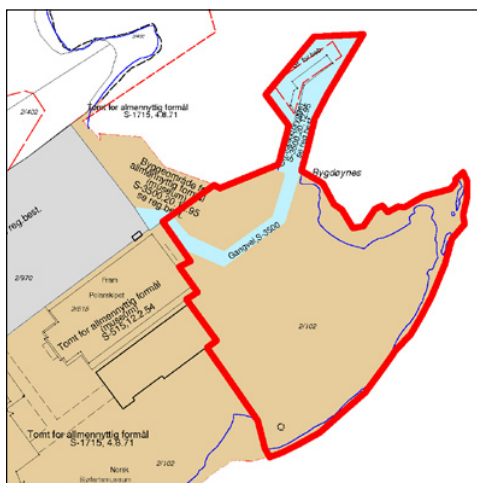
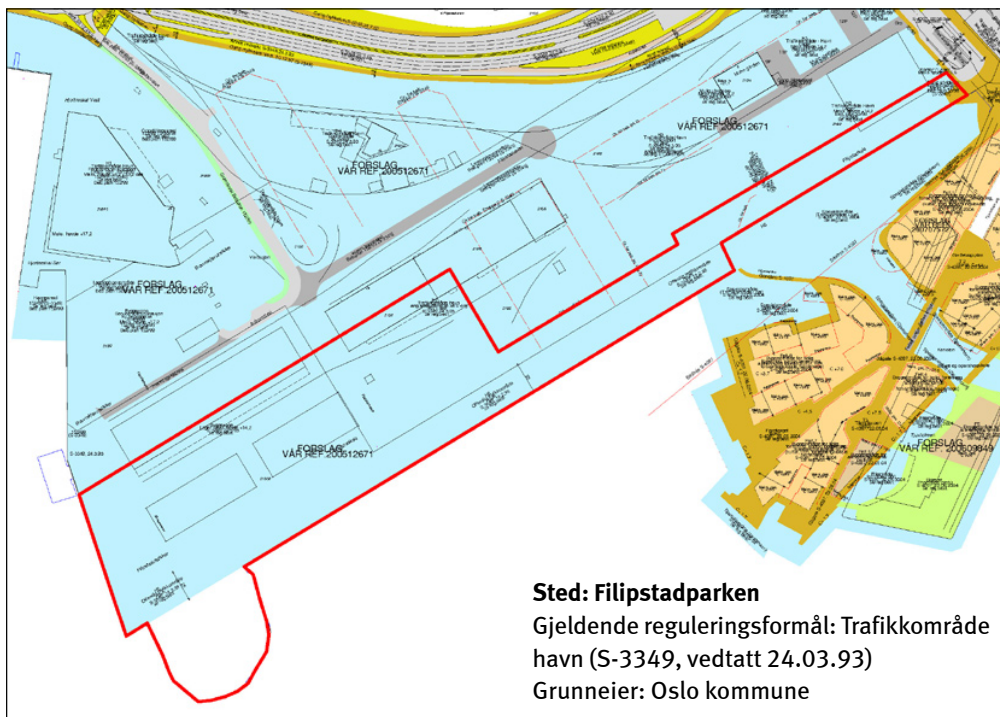
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke 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 ”bygeområde (torg/plass)” eller ”bygeområde (annen overordnet møteplass)”. På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

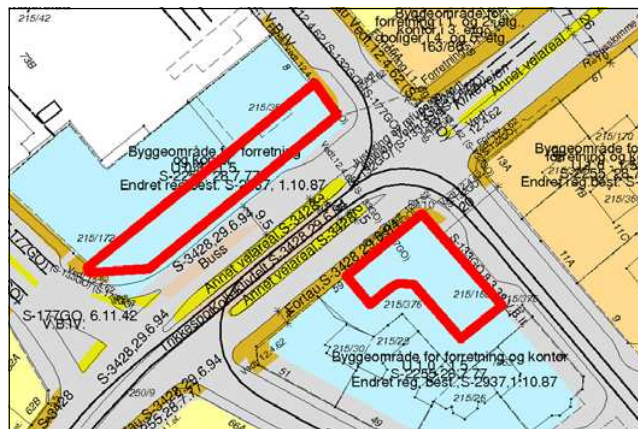
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Majorstukrysset

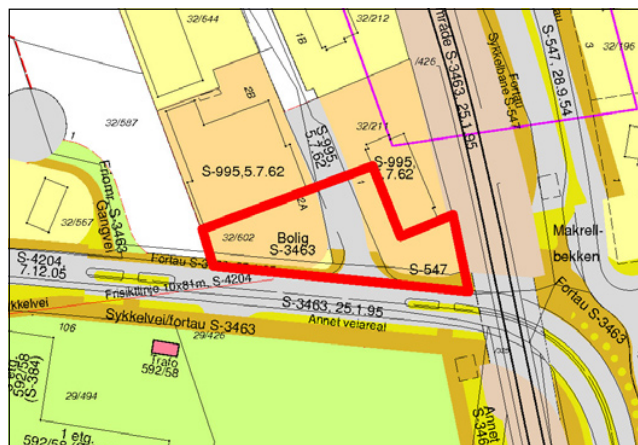
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

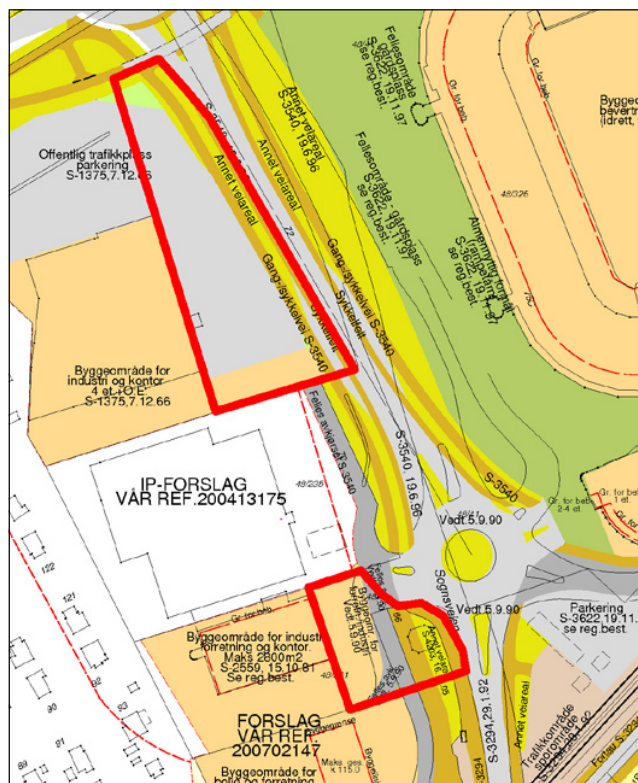
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66

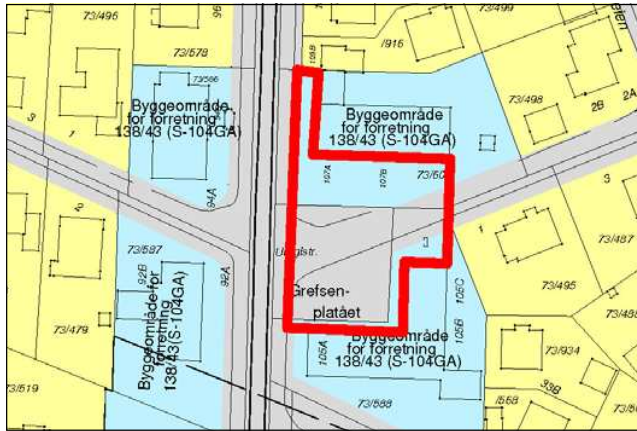
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



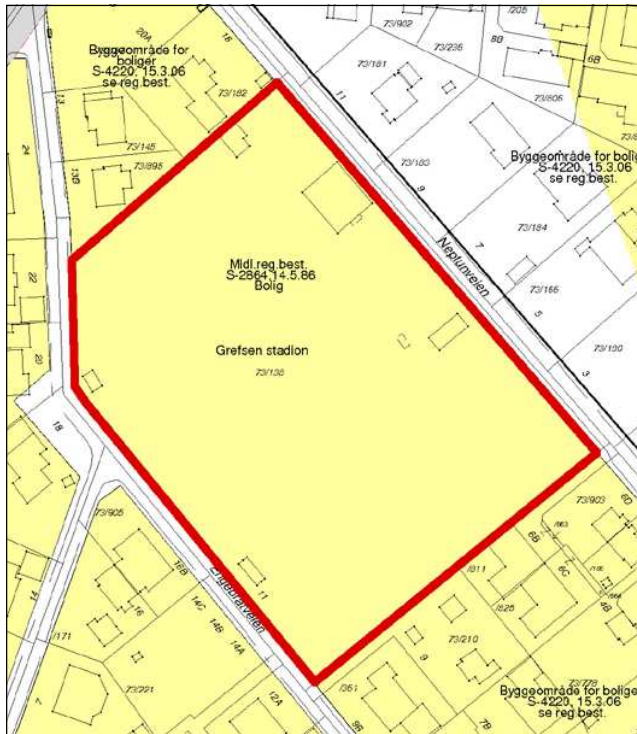
Sted: Sognsveien 72

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



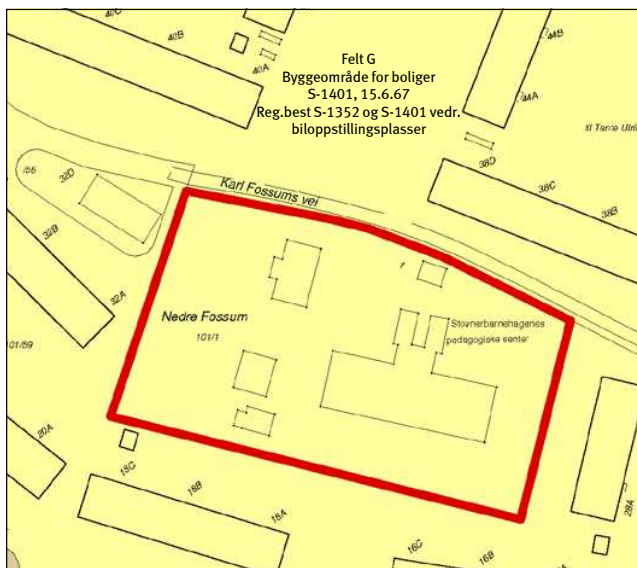


Sted: Grefsenplatået
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

Bydel Stovner

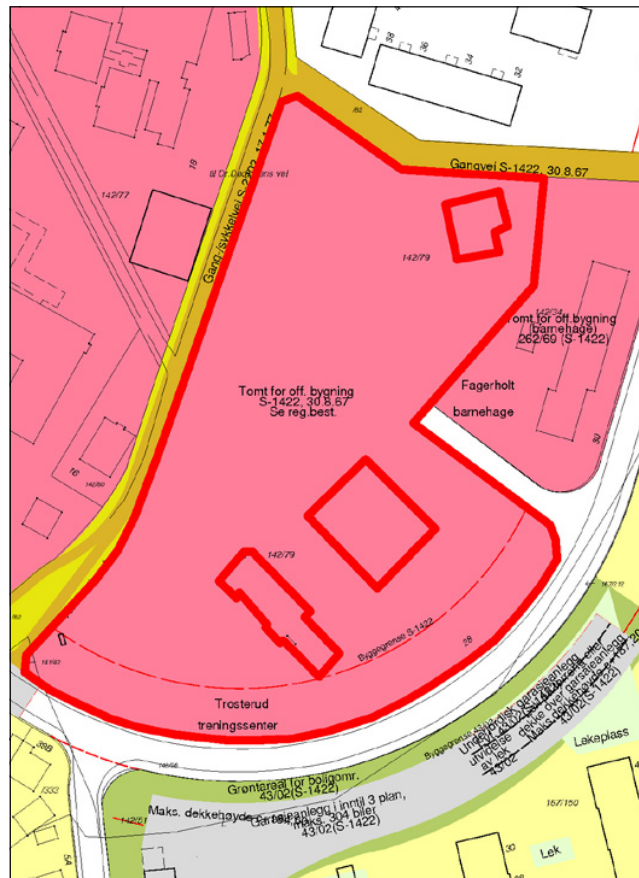


Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

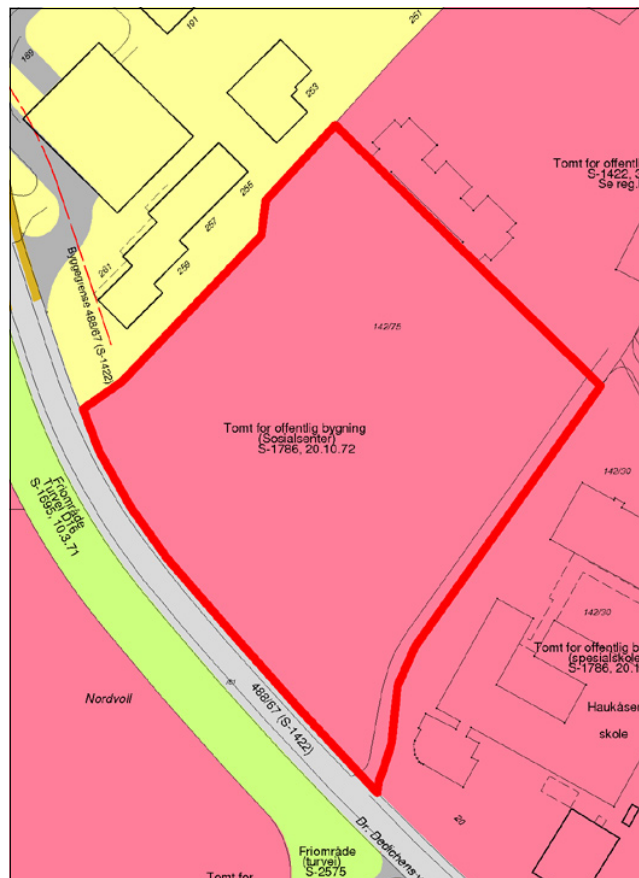
Sted: Trosterudvillaen

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

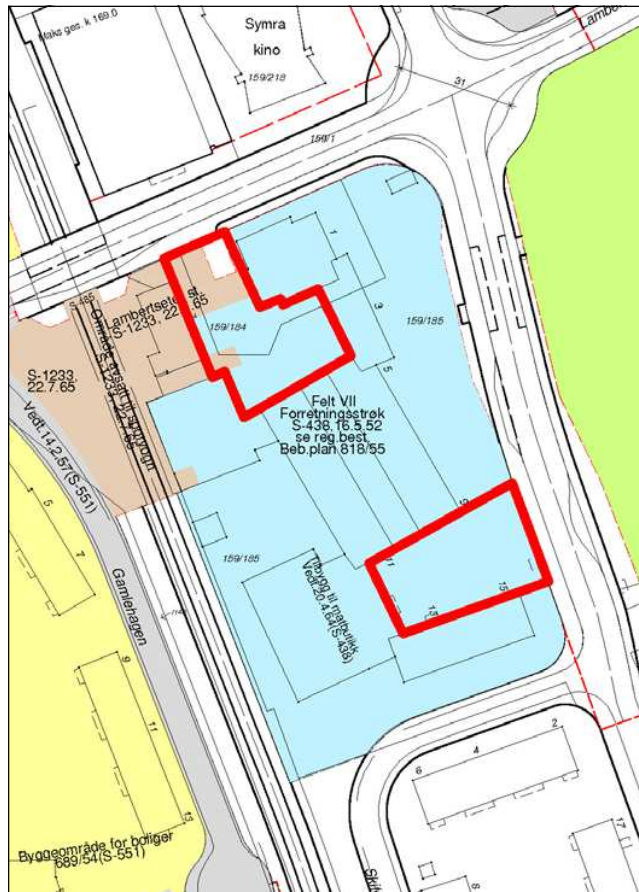


Sted: Haugerudparken

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 nærings-
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,
vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt ”overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensning.

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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 transportåre 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulike 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

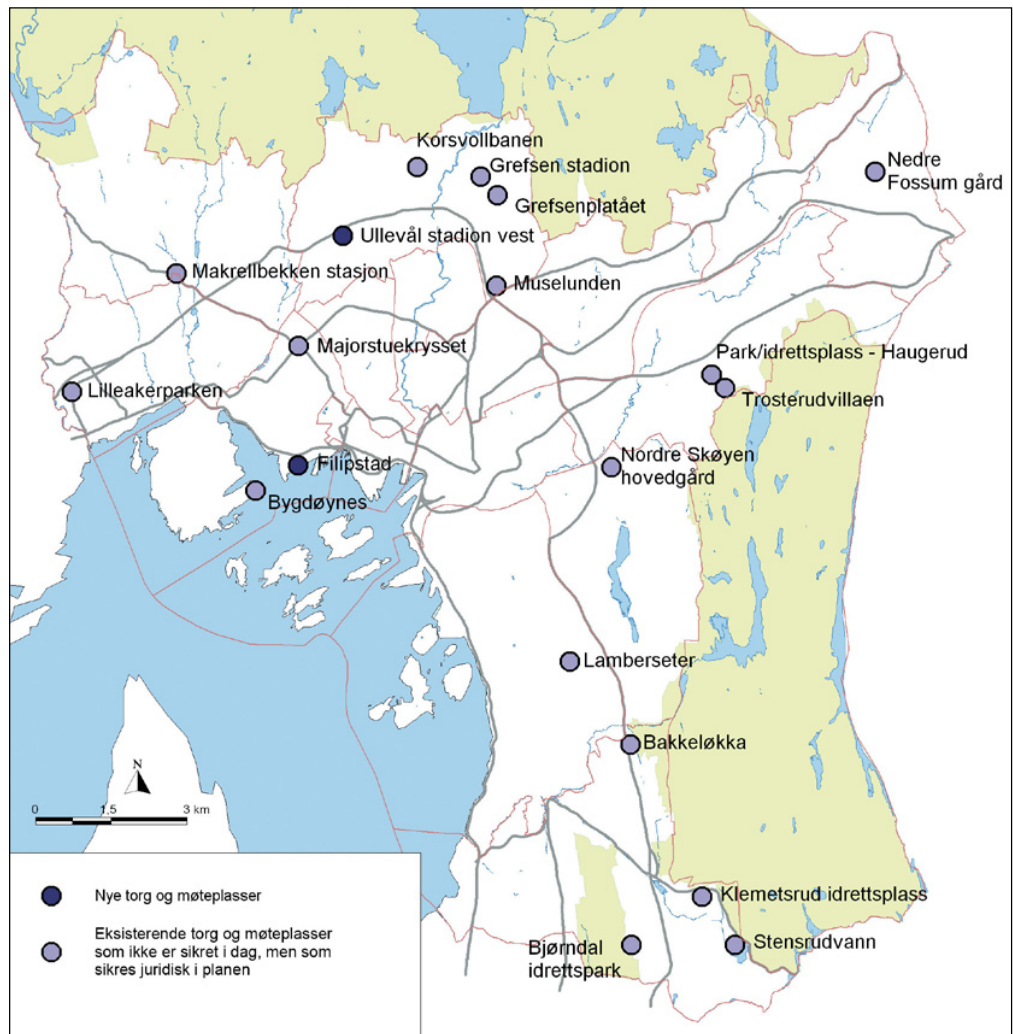
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) 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 overordnede 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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



Årvolddammen



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 kompleks 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 forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

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

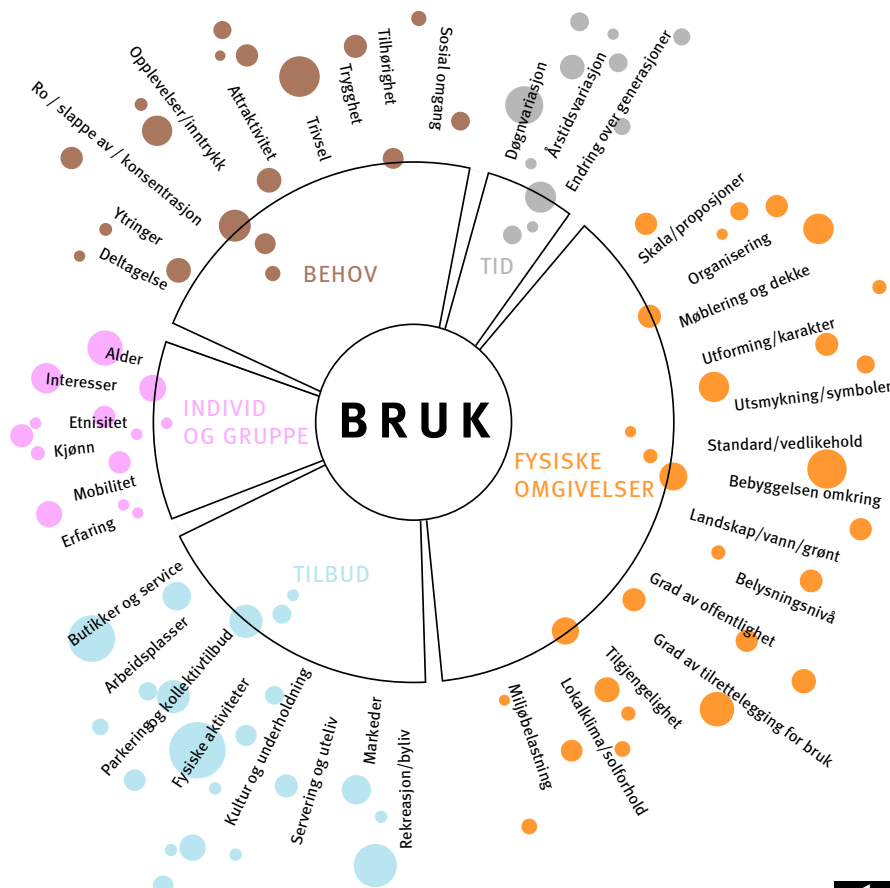
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele 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 "parallele 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 strøgsgater. 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

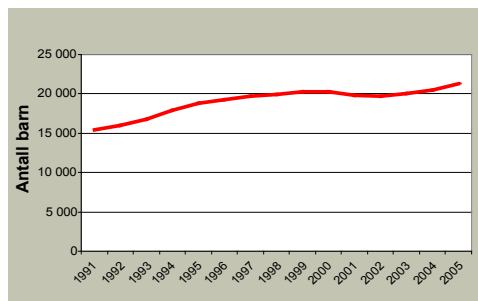
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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 tiliggende 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



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

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.

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.



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.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

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 befolknings-sammensetning 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 Grorudalen 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 tros-samfunn 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

Konkurransen 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 møteplassstilbud.

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 ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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

Planen viser skolens 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak 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?", Stads- miljørådets 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".



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

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 ressursterk 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 eldresenter, 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 iakttå 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 iakttå 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 vektore og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og 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.

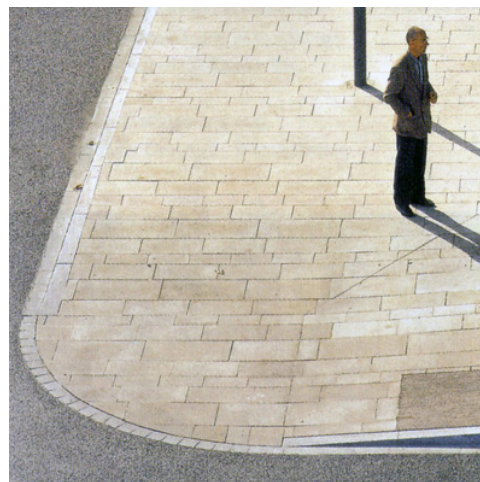
UNIVERSELL UTFORMING

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.

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

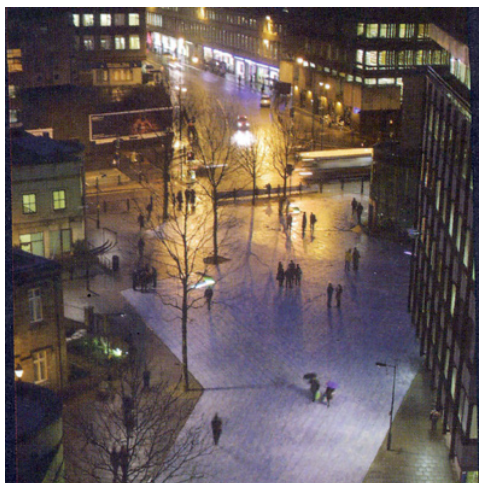
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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.



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 arealkonkurransen

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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 strøkgatene. 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 tiliggende 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 potensielle 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. Brede 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.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

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

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

PLANSTRATEGI

Intensivt 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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLAGSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg 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 kjøpesentre 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 sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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





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 vanddrag 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.



*Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltelse.

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 uterommens attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

- Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
- Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
- Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
- Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

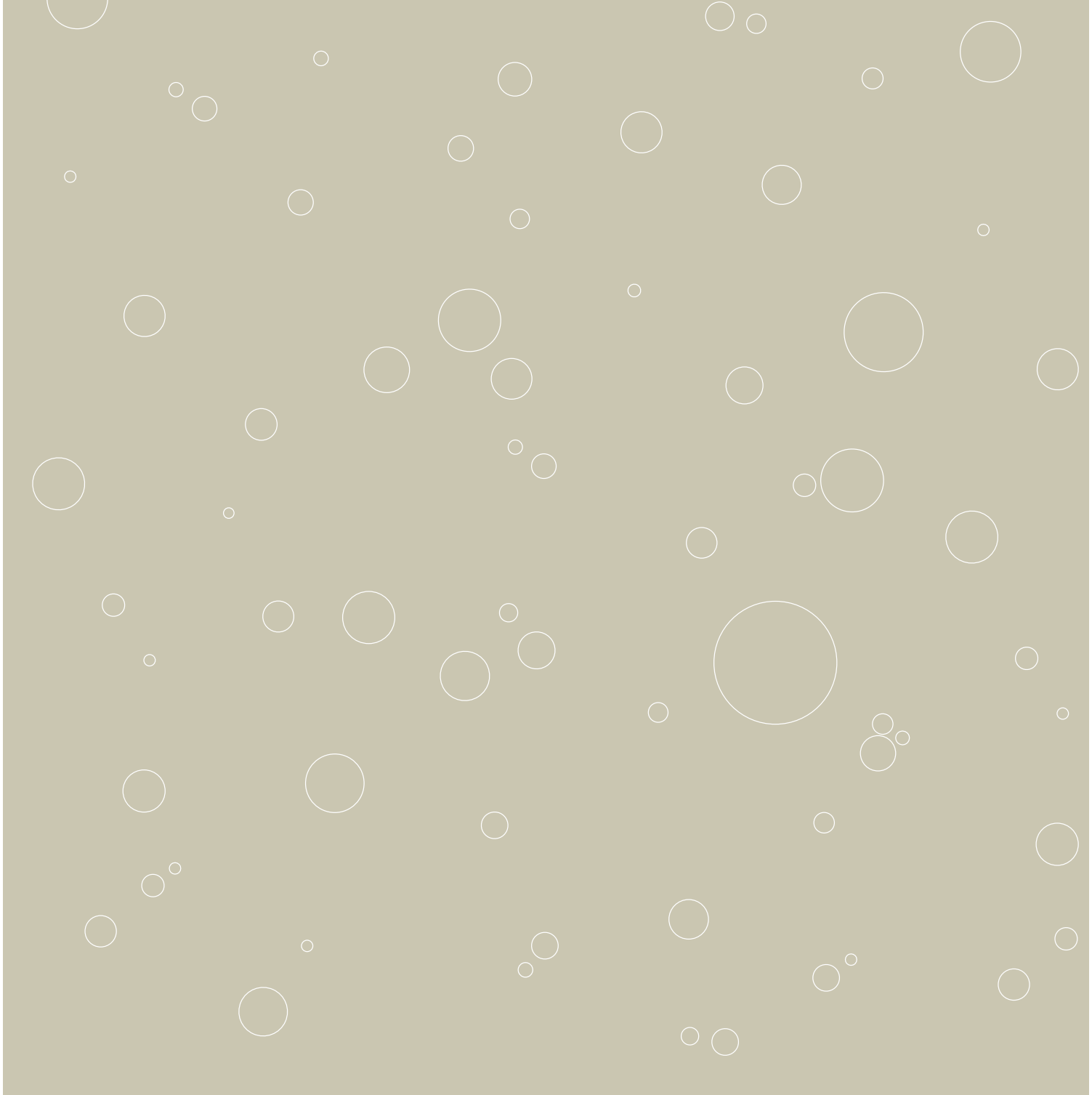
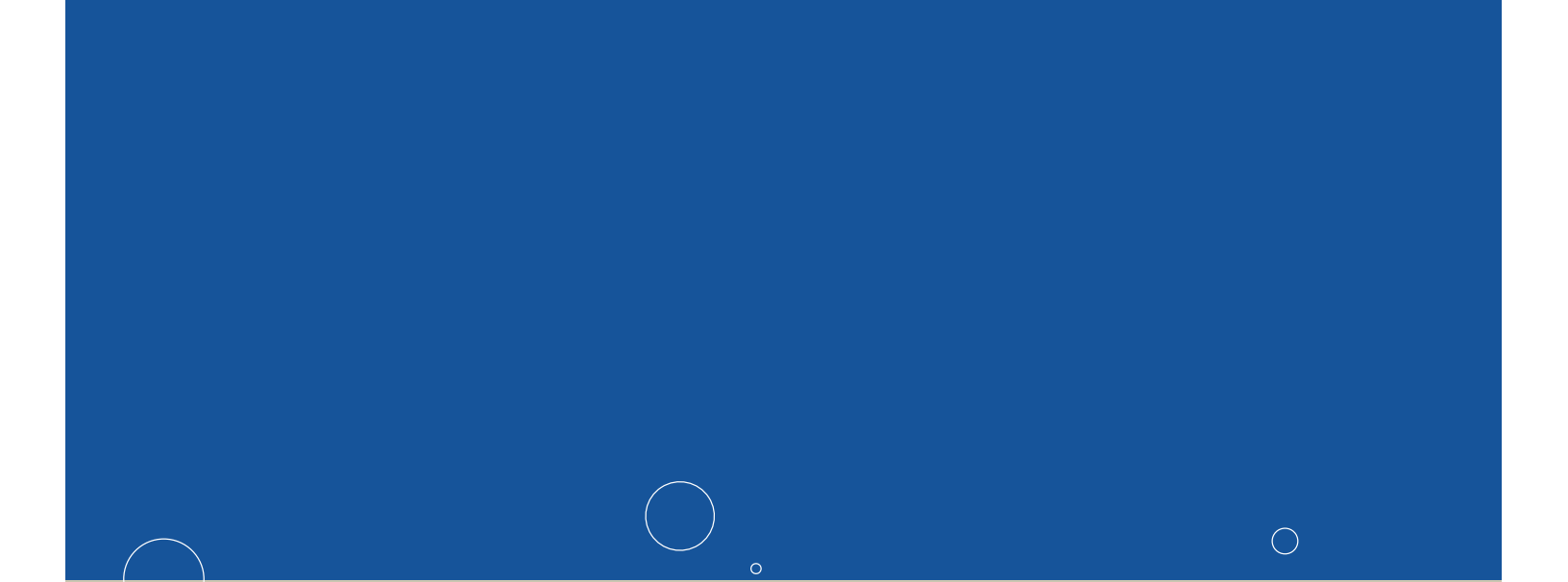
Verktøykasse, januar 2009.

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





Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV.

Vedtaksdato: 26.09.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194701512](#)

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: 12175, 37182, V070475, V171108N2, V171103

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 S-200GO - 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 vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939	(S-133GO) V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939	(S-132GO) V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942	(S-171GO) N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940	(S-161GO) V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942	(S-179GO) Grunerl.
		23/05-1947	26/09-1947	(S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-172GO) Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947	(S-198GO) Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-173GO) N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947	(S-195GO) Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942	(S-178GO) Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952	(S-444) Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942	(S-177GO) 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 forstås 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 tomten 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 harmoniserende 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 område 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 reguleringsjefens 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 godkjenning 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 nord for 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 tilbaketrunket 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 - Enebakkeveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkeveien.

2) Sønnerfor 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 Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 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.



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.

Virksomheter 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-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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 skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.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 delesaker. 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 edelløvsog, kalkfurusog 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 edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekke drag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



KDP-4

Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198805910](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.



INNHOOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

- * Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
- * Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
- * Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
- * Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtelsesplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordykning vises til denne. Vedtakene om skjøtelsesplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av

- mål for utviklingen i området
- arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988. Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune. Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utført i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.

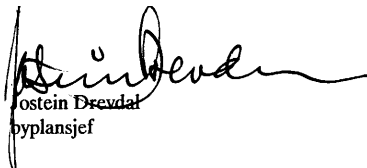
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Det ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.

Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset. Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.



Østeinn Drevdal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.

Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.

Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens bolig-tall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som regulerings-sak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som regulerings-sak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som regulerings-sak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.

Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

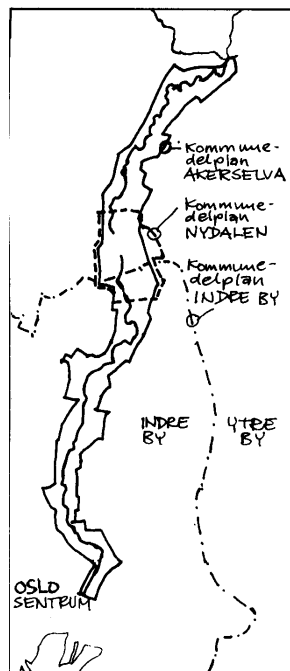
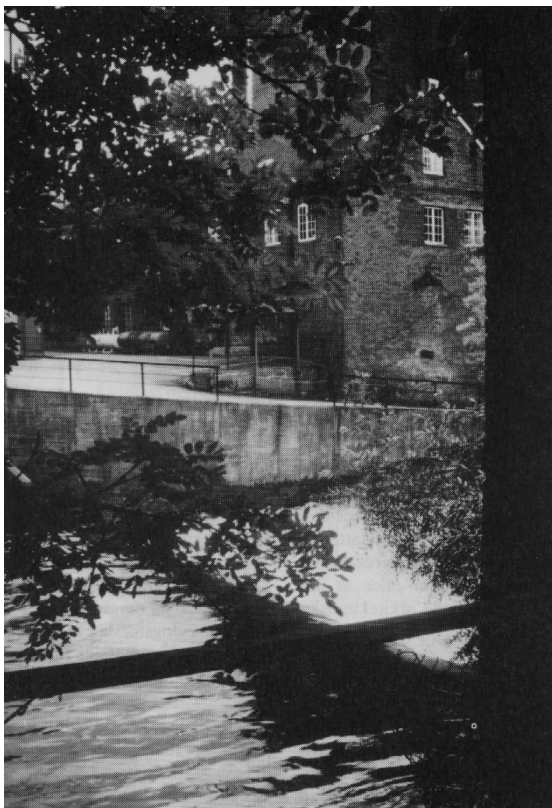
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelsesplan før videre utbygging kan skje:

- Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)
- Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.



Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerelva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås

Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjonsarealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken

Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetsentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.

I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.

Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelsesstruktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom innlemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevis hovedpreg.

Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevis hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk

Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.

Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor

På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet

Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.

Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

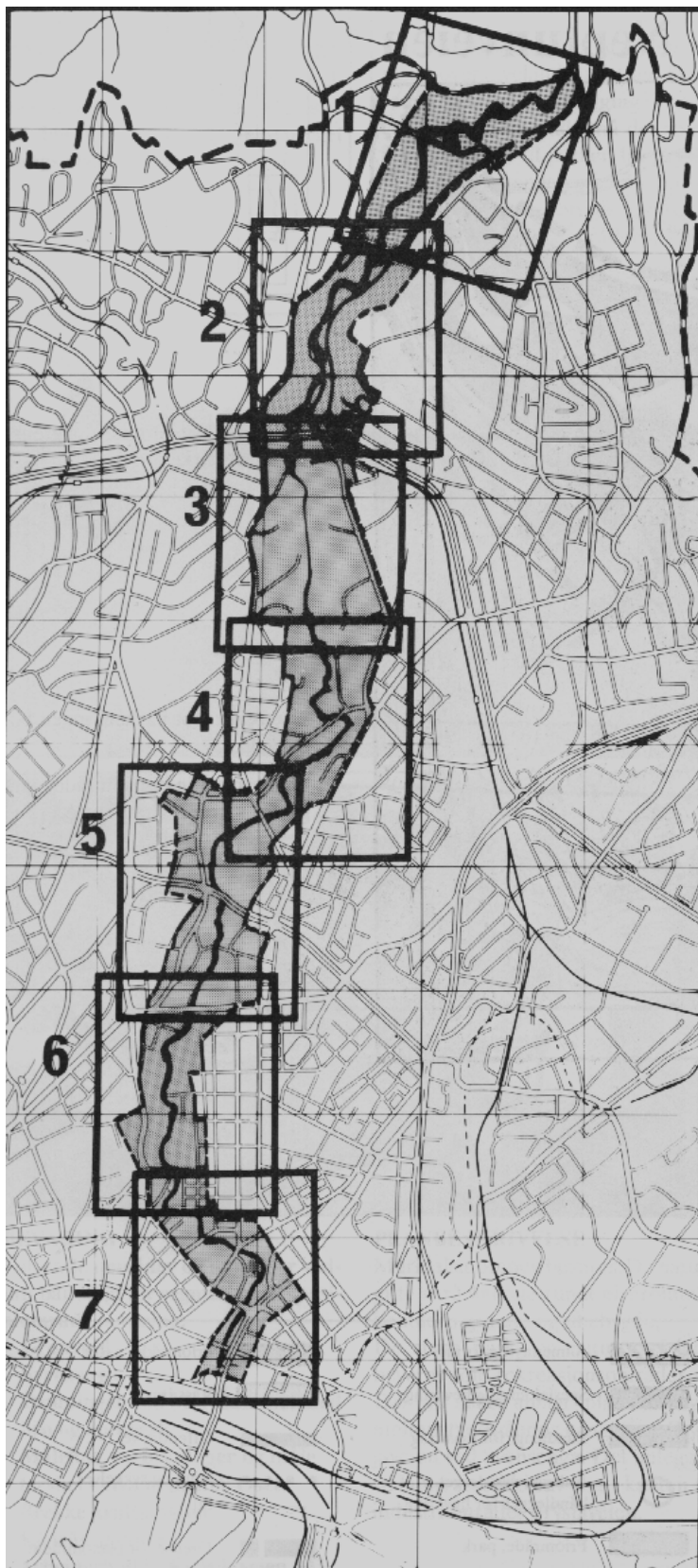
Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås

Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.

Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE

1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

5. Bentsebrua - Sannerbrua

6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

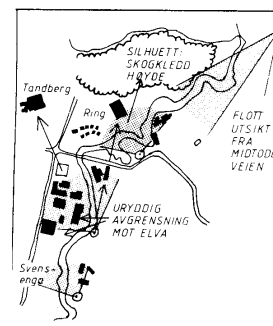
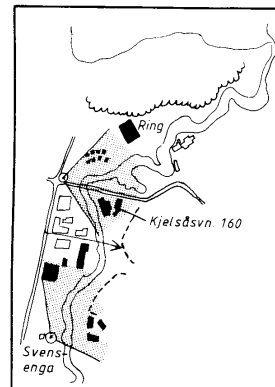
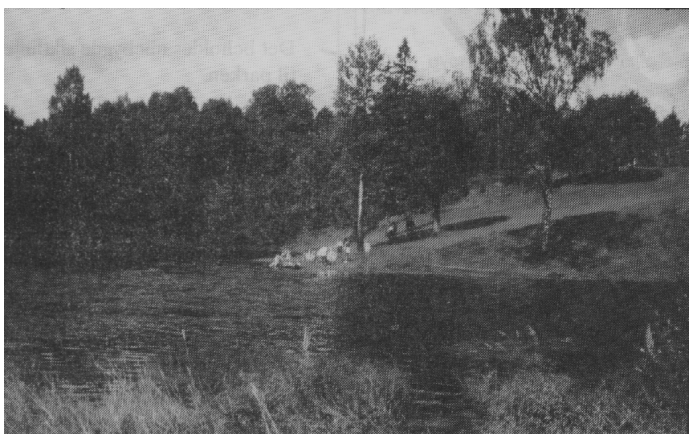
Planområdet inndelt i delområder

BESTEMMELSER

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensning mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.



Viktige utsyn og

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

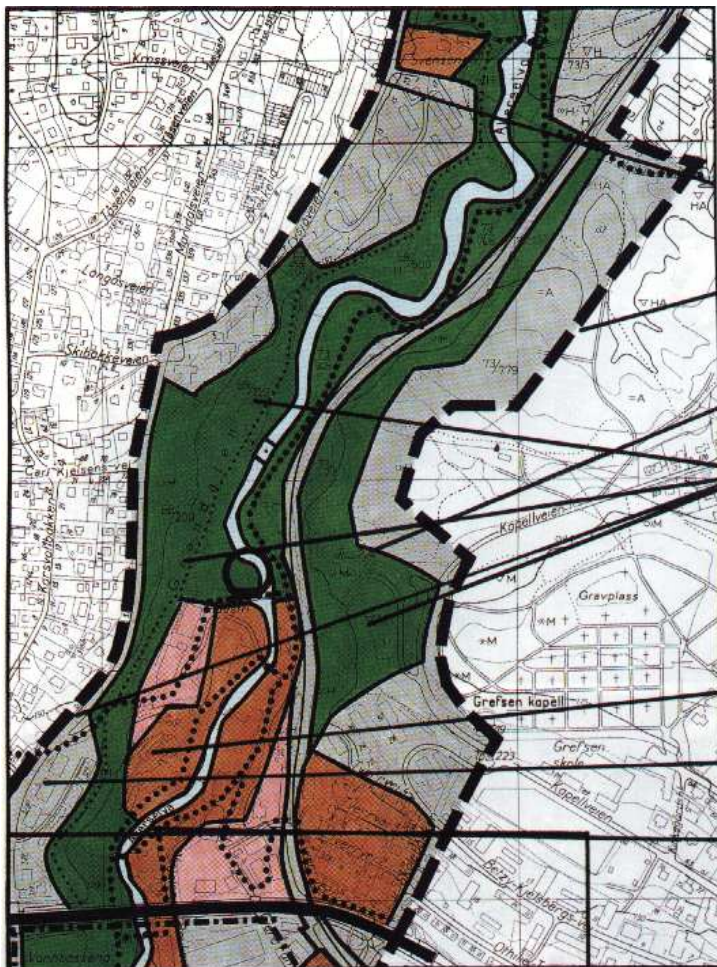
- Grønvold
- Svensenga
- Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk
- Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.
- Brekke kraftstasjon
- Kjelsås stasjon
- Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143

PLANBESKRIVELSE

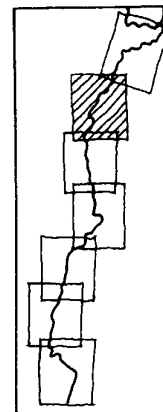
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortetningsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuettvirkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydoover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

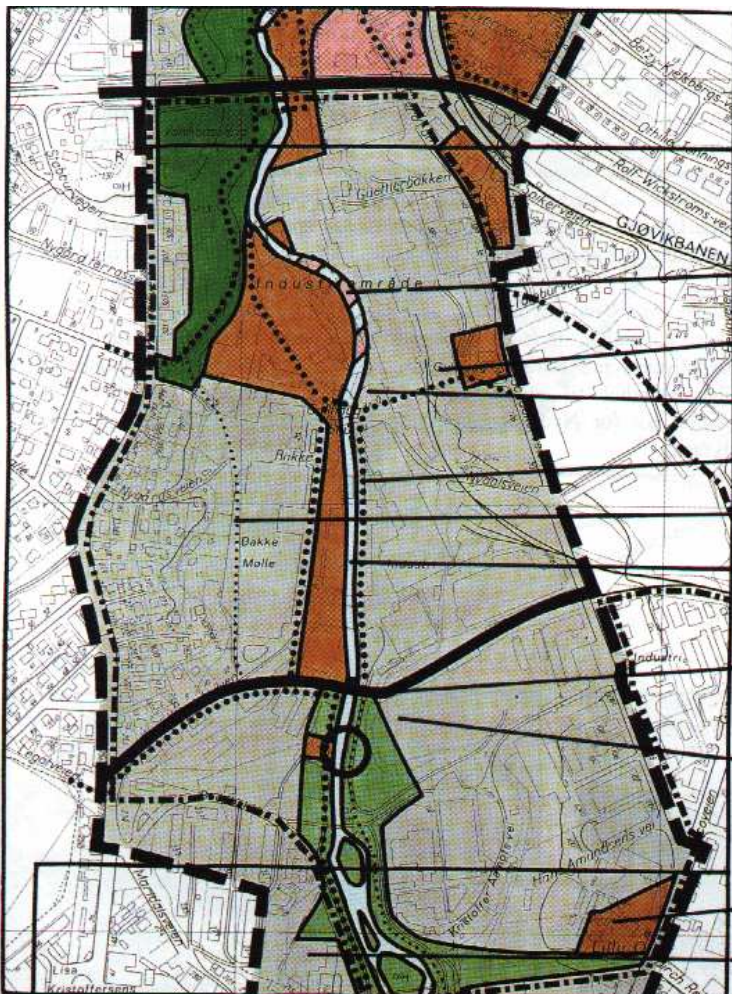
BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.

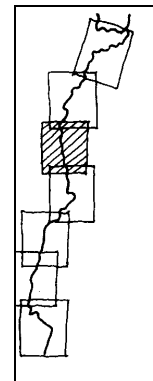
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.

Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.
- Valseverkets fasade mot elva
- Ellendalen Spinneri
- Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam
- Gullhaug arbeiderbolig
- Området rundt "Kronborg"
- Lillo gård

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.

Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.

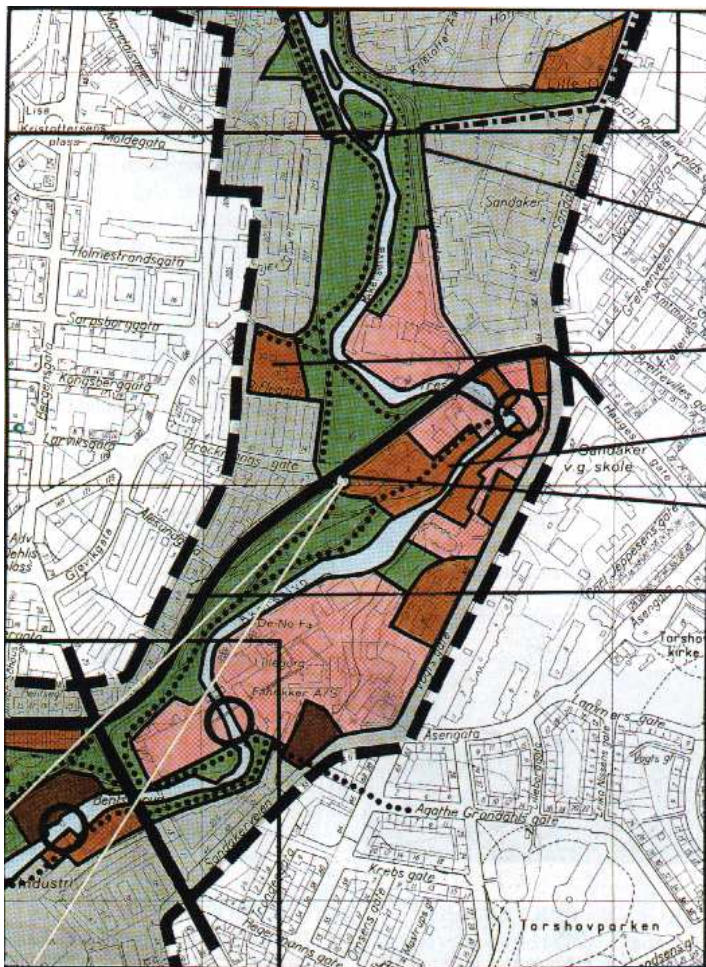
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER

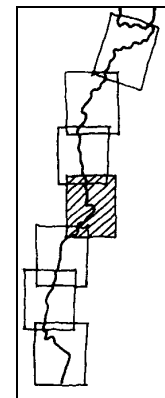
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.

I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



Vedtatt arealbruk.



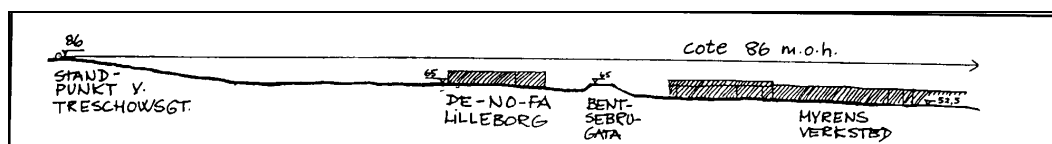
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.











Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.



TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frømråde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frømråde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Riflegata 13
- Bjølsen Valsemølle
- Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate
- Sagene brannstasjon med mannskapsbolig
- De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:
Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

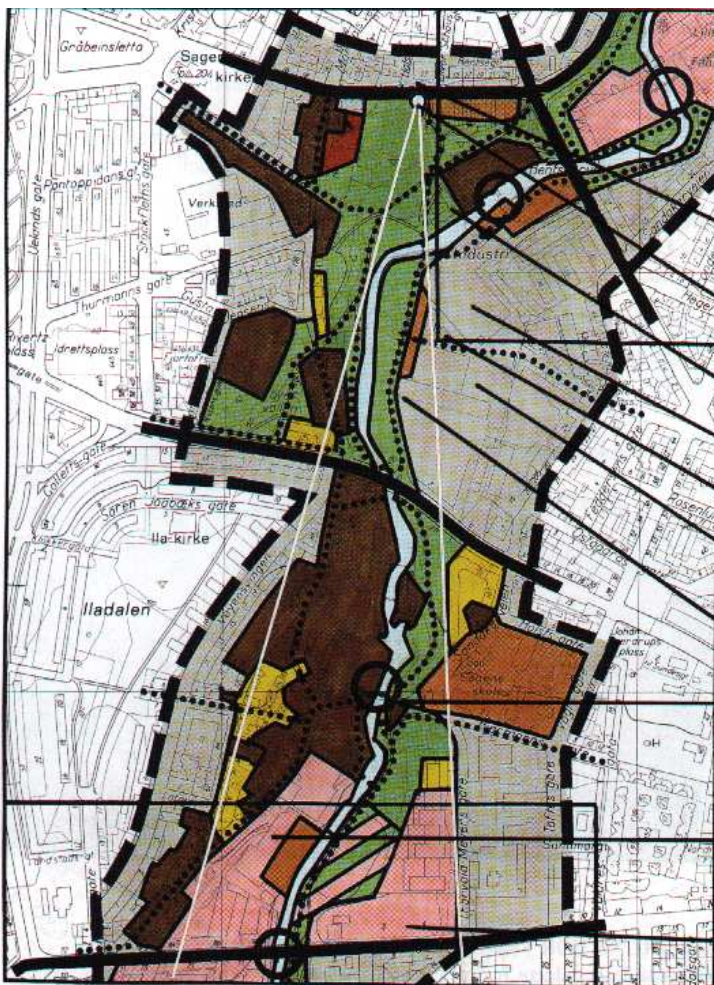
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

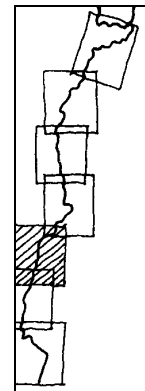
BYGGEPROSJEKTER

Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den vegg som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.



Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.
















Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sageveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

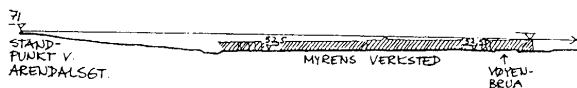
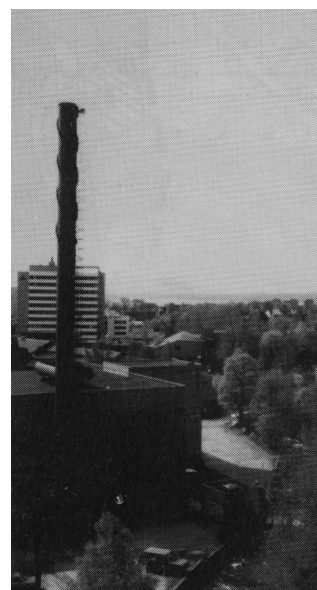
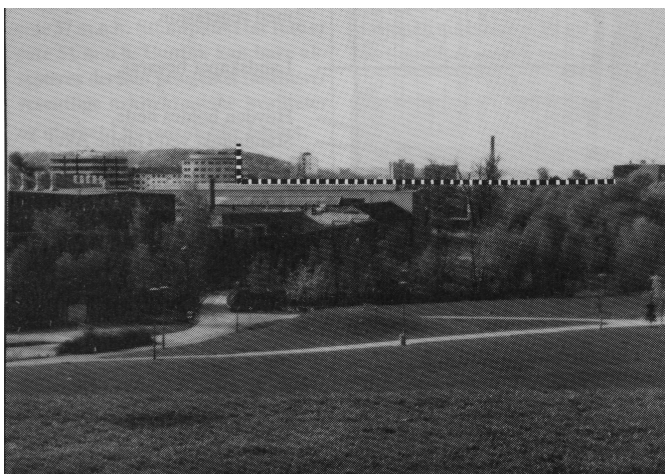
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.
- Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.
- Sagveien 11
- Sannerbrua
- Arbeiderboliger v. Arendalsgt.

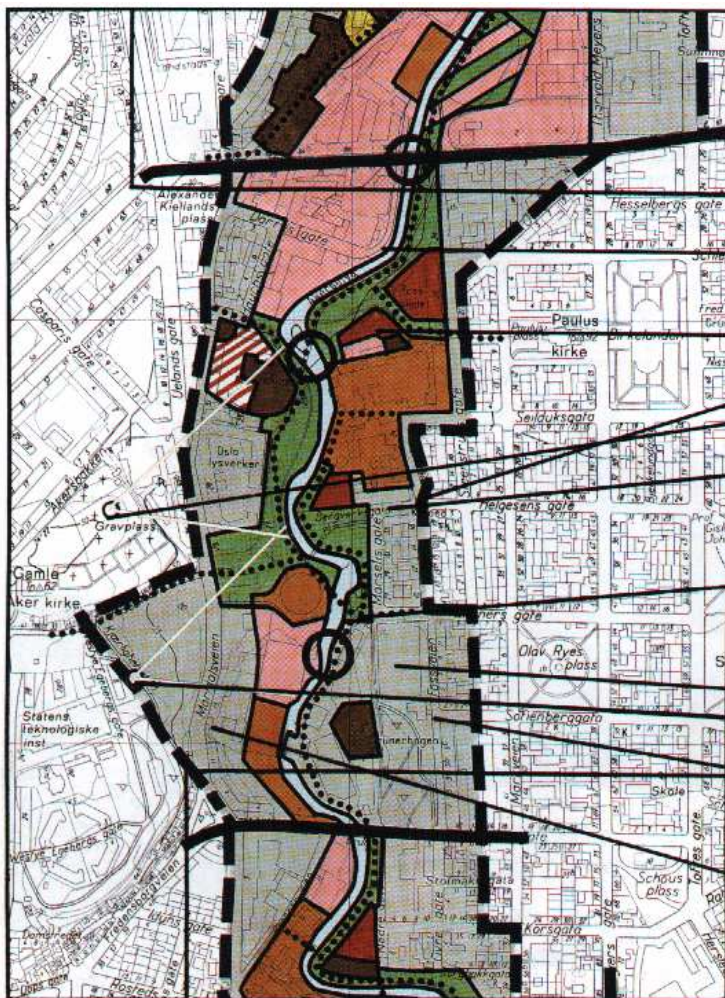
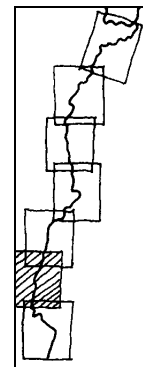
BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER

Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

Høyden holdes nede.
Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

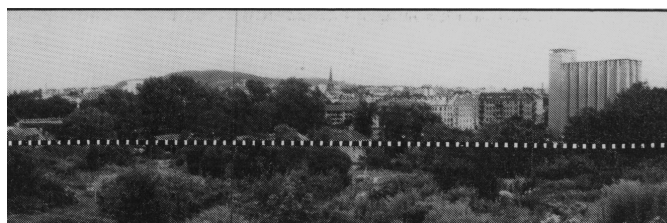
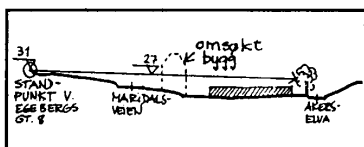
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende bygning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke.
Ingen bebyggelse.
















Kornsiloen bør bevares.
Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjærlighetsstien.

Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.



TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

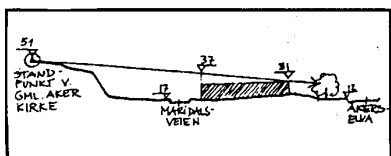
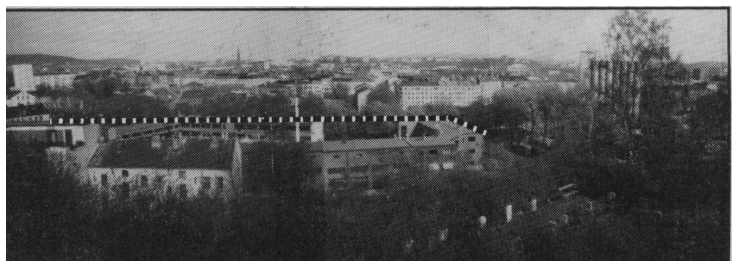
RETNINGSLINJER

Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Foss skole
- Christiania Seildugsfabrik
- Aamot bru
- Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset
- Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.

Det er vist følgende turveiutvidelser:

- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

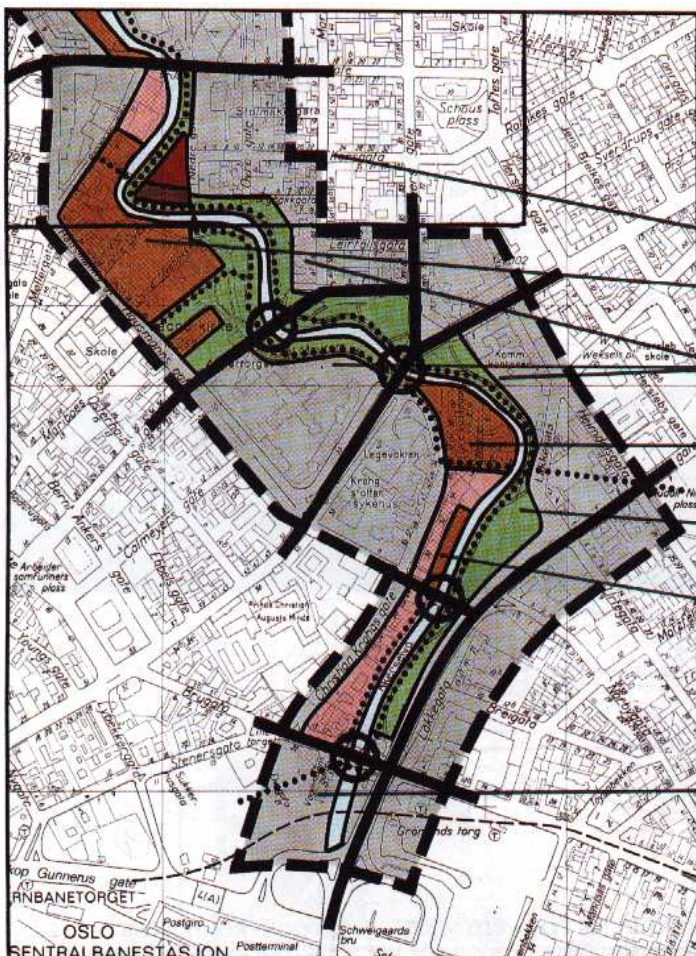
BYGGEPROSJEKTER

Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

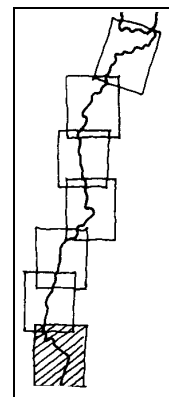
Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.

Særlig attraktive vegger nedenfor Aamot bru er Seildugsfabrikken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.



Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.
















Den gamle gate- og bebyggelsesstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frionråde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frionråde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

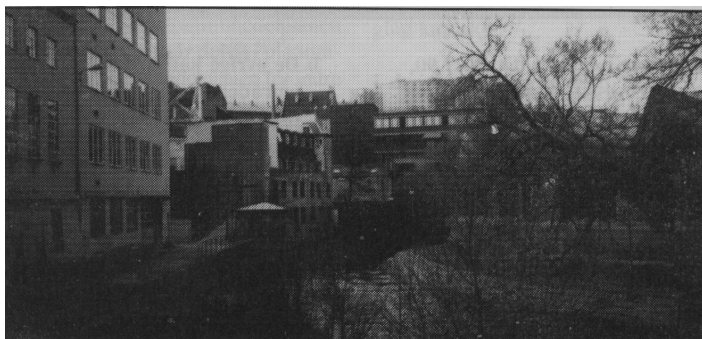
Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Elvebakkene og Brenneriveien
- Ankerbrua
- Nybrua
- Slåmotgangen/Vaskegangene
- Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.
- Jacob kirke

PLANBESKRIVELSE

Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.

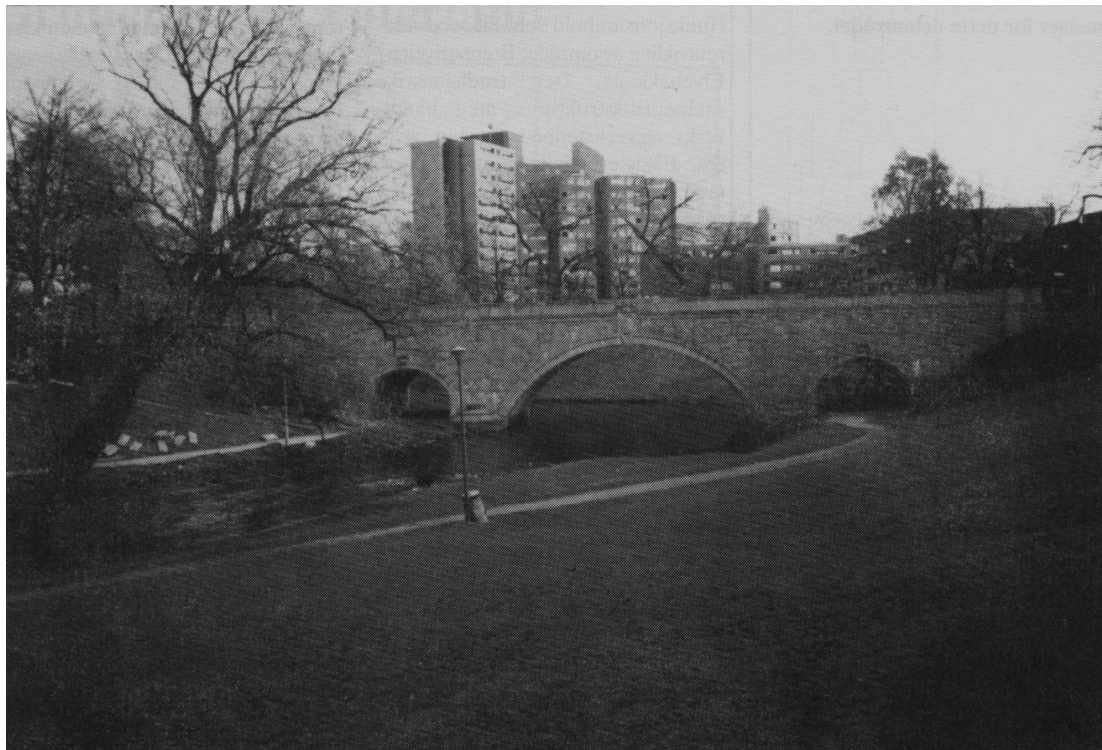
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.

Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.
2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:
 - a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.
 - b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

- c) **Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.**
- d) **Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**
- e) **Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.**

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en "buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.

I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.

Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen for Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90. Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.

Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER					
B - Bestemmelse, rettslig bindende					
R - Retningslinje, veiledende					
	Spørsmål merket : B <u>må</u> besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktuell	Ja	Nei	Merknad
B	PLANKRAV Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?				
R	FUNKSJONER Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	UTFORMING Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	DELOMRÅDET Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

- * Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.
- * For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: - Kjelsås stasjon
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: - Nydalen Compagnie
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: - Kraftstasjon ved Bjørsheim
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: - Bjølsen Valsemølle
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: - Myren verksted
- Sannerbrua

Delområde 6: - Aamot bru
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: - Elvebakkene

- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



GJELDENE 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. Ansvar 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.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Oslo kommune
Oslo 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>