

# Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post [tommy@boaeiendom.no](mailto:tommy@boaeiendom.no)

## GYLDENLØVES GATE 6 A

**PRISANTYDNING**  
**8 000 000,-**

Gjennomgående påkostet eierseksjon med solrik balkong.  
Sigdal kjøkken. 3,27m takhøyde, stukkatur, rosett. Bad 2018.

**BRA-I**  
**60 kvm**

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Gyldenløves gate 6 A – en klassisk 3-roms i 4. etasje, med 3,27 m takhøyde, originale detaljer, åpen peis og solrik vestvendt balkong mot bakgård. Leiligheten har en sosial stue/spisestue med utsyn mot trekronene i Gyldenløves gate, Sigdal-kjøkken fra 2023 og to rolige soverom mot bakgården. Originale rosetter, stukkaturer, tregulv, dører og beslag er bevart og gir boligen et tydelig klassisk preg.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på ca. 5 m² – sol ca. kl. 12-20 midtsommers
- 3,27 m takhøyde, stukkatur, rosetter og åpen peis
- Sigdal-kjøkken fra 2023
- Miele-hvitevarer, benkeplate i kvarts/kompositt og venskap
- Totalrenovert bad 2017/18 med gulvvarme og Hansgrohe Raindance
- To soverom mot skjermet bakgård – balkong fra hovedsoverom
- Originale tregulv slipt 2022/23
- Malt 2026
- Vinduer med 3-lags glass fra 2019 i stue og mindre soverom
- Varmtvann inkludert i felleskostnad
- Disponibel, tørr kjellerbod på ca. 6 m²
- Fasade rehabilitert 2020 og tak tekket om 2018/19

NØKKELINFORMASJON

|                  |            |
|------------------|------------|
| Boligtype        | Leilighet  |
| Eierform         | Selveier   |
| Bruksareal (BRA) | 66 m²      |
| BRA-I            | 60 m²      |
| BRA-E            | 6 m²       |
| Tomteareal       | 325 m²     |
| Antall rom       | 4          |
| Antall soverom   | 2          |
| Etasje           | 4          |
| Byggeår          | 1899       |
| Energimerking    | D - Yellow |

ØKONOMI

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Prisantydning         | kr 8 000 000,- |
| Andel fellesgjeld     | kr 223 285,-   |
| Felleskostnader/mnd   | kr 5 495,-     |
| Primær formuesverdi   | kr 2 000 000,- |
| Sekundær formuesverdi | kr 8 000 000,- |

Omkostninger

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Boligkjøperforsikring    | kr 13 900  |
| Tinglysing pantedokument | kr 545     |
| Tinglysing skjøte        | kr 545     |
| Pantattest kjøper        | kr 300     |
| Dokumentavgift           | kr 205 570 |

VISNINGER

- 04.10.2026 kl. 12:00 –13:00
- 05.10.2026 kl. 17:30 –18:30

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Entré:

Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og binder leiligheten godt sammen. Gulvet er belagt med mønstrede sementfliser, modell



Kristiana 24 fra Historiske Fliser, og har elektrisk gulvvarme. Veggene er malt, og leiligheten har callinganlegg og entrédør i brannklasse B30.

I 2023 ble alle gulvlistene i leiligheten skiftet til høyere, profilerte lister. Listene er 14,5 cm i entré og oppholdsrom og 12 cm på soverommene. Terskellister ble samtidig skiftet til heltre eik. Overganger mellom gulv og vegg, samt ved terskler mellom rommene, ble etterisolert for å redusere trekk og kalde gulv.

Stue og spisestue:

Stuen har gode dimensjoner med plass til både sofagruppe og en romslig spiseplass. Takhøyden på 3,27 meter, originale rosetter og stukkatur gir rommet et tydelig klassisk preg. Stukkatur og rosetter er renset og malt, mens originale tregulv, dører og dørhåndtak er bevart. Gulvene ble slipt og behandlet i 2022/2023.

Den åpne peisen utgjør et naturlig midtpunkt i rommet. Store vinduer med trelags glass fra 2019 gir rikelig med dagslys og utsyn mot trærne i Gyldenløves gate. Trelagsvinduene bidrar samtidig til bedre isolasjon og komfort enn eldre vinduer i en klassisk bygård. Leiligheten ble malt i 2026.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra Sigdal ble etablert i 2023 og ligger åpent mot stuen og spiseplassen. Innredningen har profilerte fronter og benkeflater i kvarts/komposittstein fra Caesarstone, modell Bianco Drift. Kjøkkenøyen har spilefronter i heltre eik, modell Eikeli fra Sigdal, og gir god oppbevaringsplass mot oppholdsrommet.

Den planlimte induksjonstoppen er integrert i benkeplaten og har kullfilter. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, blant annet Miele stekeovn med pyrolyse, Miele XXL-oppvaskmaskin og integrert vinskap. Det er montert lekkasjevarsler under kjøkkenbenken.

Vann og avløp til kjøkkenet ble etablert av faglært rørlegger i forbindelse med arbeidene i 2023.

Hovedsoverom med balkong:

Hovedsoverommet ligger rolig til mot bakgården og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Originalt tregulv, profilerte gulvlister og malte flater viderefører det klassiske uttrykket fra resten av leiligheten. Skjult skap i vegg bak seng har stikkontakt og hyller, perfekt for oppbevaring og lading av støvsuger.

Fra rommet er det direkte utgang til en vestvendt balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>. Balkongen har tregulv og utvendig belysning og ligger skjermet mot bakgården. Selger opplyser om sol fra omkring kl. 12 til 20 midtsommers. Villvin langs bakgården gir uteplassen et grønt og lunt preg. Balkongen har elektrisk markise som er praktisk om man ønsker solskjerming på varme sommerdager eller å grille skjermet fra regn.

Soverom 2:

Det andre soverommet ligger også rolig til mot bakgården. Rommet har tregulv, malte flater, profilerte gulvlister og garderobeløsning. Vinduet har trelags glass fra 2019.

Rommet er i dag effektivt innredet med skapsseng og arbeidsplass, og kan enkelt benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet ble totalrenovert i 2017–2018. Arbeidene omfattet blant annet nytt sluk, ny PVC-sveisemembran på gulvet og smøremembran på veggene. Elektriske arbeider, inkludert varmekabler, ble utført av faglært elektriker.

Rommet har flislagte vegger og gulv med varme, downlights og vegghengt toalett. Servanten er plassert på benk med speilskap over. Dusjonen har innfellbare glassdører og Hansgrohe Raindance Select E300 med hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksvifte ble montert i 2024/2025.

Fellesarealer og bod:

Sameiet har en felles bakgård med sykkelparkering samt felles vaskeri. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup>. Selger beskriver boden som tørr og lukket med dør og netting.

Sameiets pålagte brannverntiltak ble ferdigstilt i 2025. Brann- og redningsetaten gjennomførte etterkontroll og bekreftet at saken var lukket.

Sameiet har de senere årene gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider. Balkongene ble oppgradert i 2018, taket tekket om i 2018-2019 og fasaden rehabilitert i 2020. Pipeløpene ble rehabilitert i 2014.

### **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](mailto: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 løsning, 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 nødvending 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**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, både av faglært og ufaglært.

Faglært arbeid:

Bad totalrenovert i 2017-2018 av Peters Byggservice.

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

Ja.

Dokumentasjon fra Peters Byggservice AS

Ufaglært arbeid:

Byttet dusjarmatur til Hans Grohe Raindance Select E300 3-jet dusjsett, og monterte skapspeil med egeninnsats i 2023.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Peters Byggservice AS fornyet membran i sammenheng med totalrenovering av bad i 2017-2018. Det ble lagt ny PVC-sveisemembran på gulvet og smøremembran på veggene.

Ble sluk skiftet?

Ja.

Peters Byggservice AS byttet sluk i sammenheng med totalrenovering av bad i 2017-2018.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Elektriker Gruppen AS utførte ny elektrisk installasjon på badet, inkludert varmekabler, i forbindelse med totalrenoveringen i

2017–2018. Moderne Elektro AS monterte elektrisk baderomsvifte med tilhørende bryter i 2024-2025.  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.  
Elektrodokumentasjon fra Elektriker Gruppen AS for badet i 2017–2018 og fra Moderne Elektro AS for arbeidene i 2024–2025, inkludert baderomsviften på bad.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Direkte Rørservice AS la vann og avløp til nyinstallert kjøkken i 2023.

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

Ja.  
Faktura med arbeidsspesifikasjon fra Direkte Rørservice AS.

Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

A Hansen Gruppen AS monterte av utblåsningsvifte/røykvifte på taket i sammenheng med utbedring av branntiltak i 2024

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

Ja.  
Faktura og arbeidsbeskrivelse fra A Hansen Gruppen AS.

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

Ja.  
Under sprengningsarbeid på Hartvig Nissen VGS i 2023 kom det sprekker i skjøt på noen gipsplater i stue. Multiconsult gjorde målinger og identifiserte ingen strukturelle problemer med leilighet og bygg. Ble sparklet og malt om, og ingen problemer siden.

Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Innredning av to leiligheter på loft i 1982. Saksnr: 198200521 i Saksinnsyn fra Oslo kommune for mer detaljer.

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

Ja.  
Arbeidsdokumenter fra saksinnsyn.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Moderne Elektro utførte elektriske arbeider i 2024–2025: ny 16 A-kurs til stekeovn, bruk av eksisterende 20 A-kurs til platetopp, varmekabler med termostat i gangen, avtrekksvifte på badet samt stikkontakter, brytere og dimmere i hele leilighet.

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

Ja.  
Samsvarserklæring med arbeidsbeskrivelse, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og garantiskjema for varmekabler med bilder.

## **Boligkjøperforsikring**

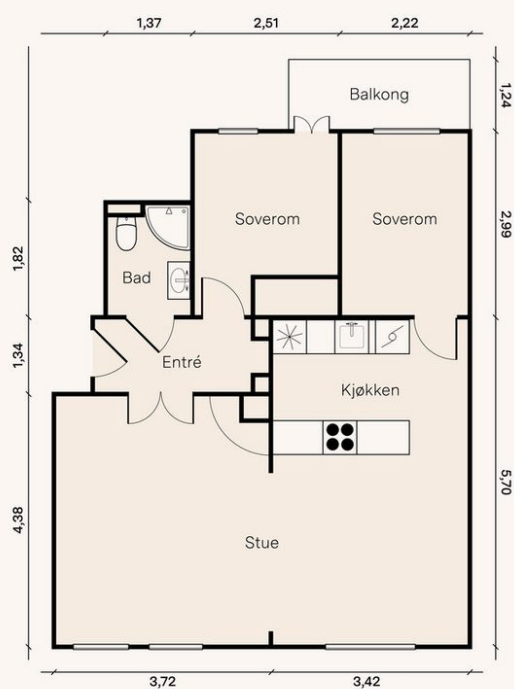
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## **Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er tilhørende Boa Eiendomsmegling. 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.

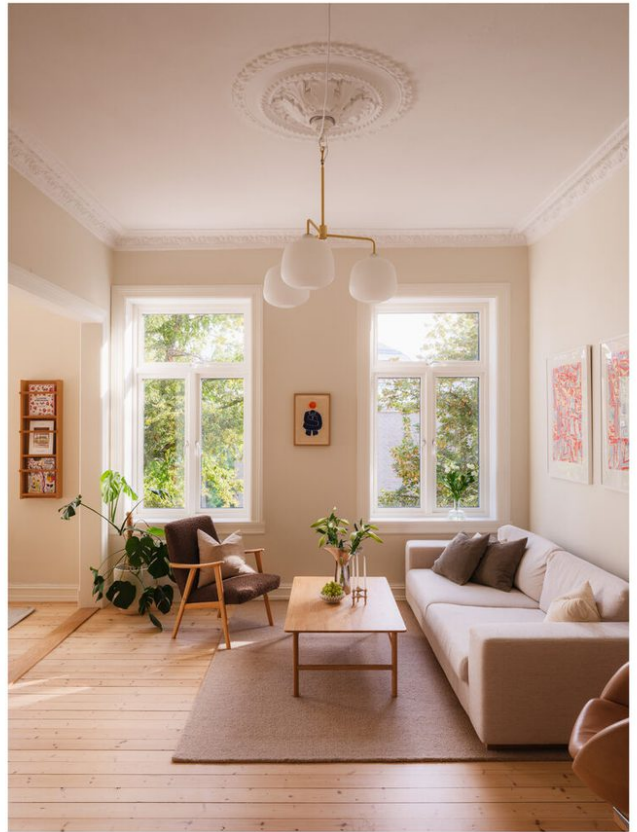


Gyldenløves gate 6

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

# Boa





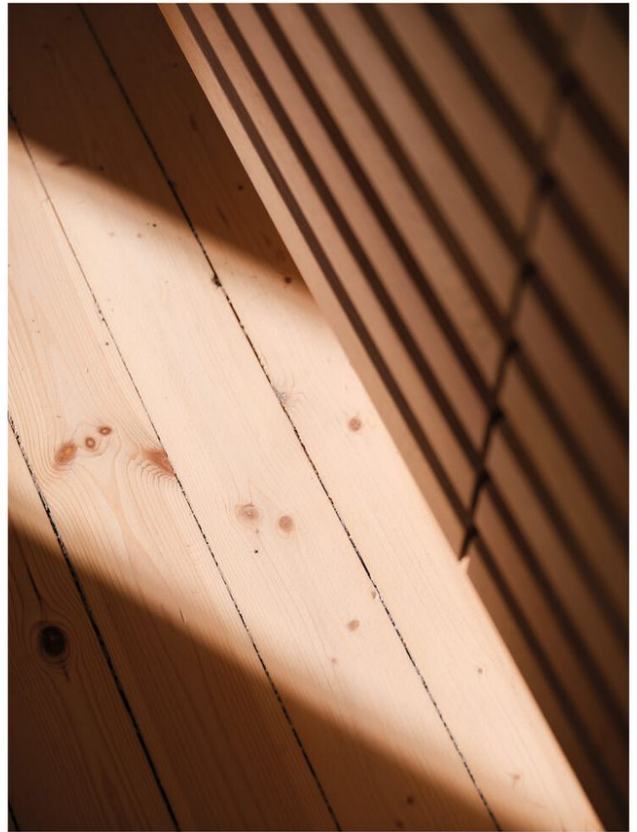








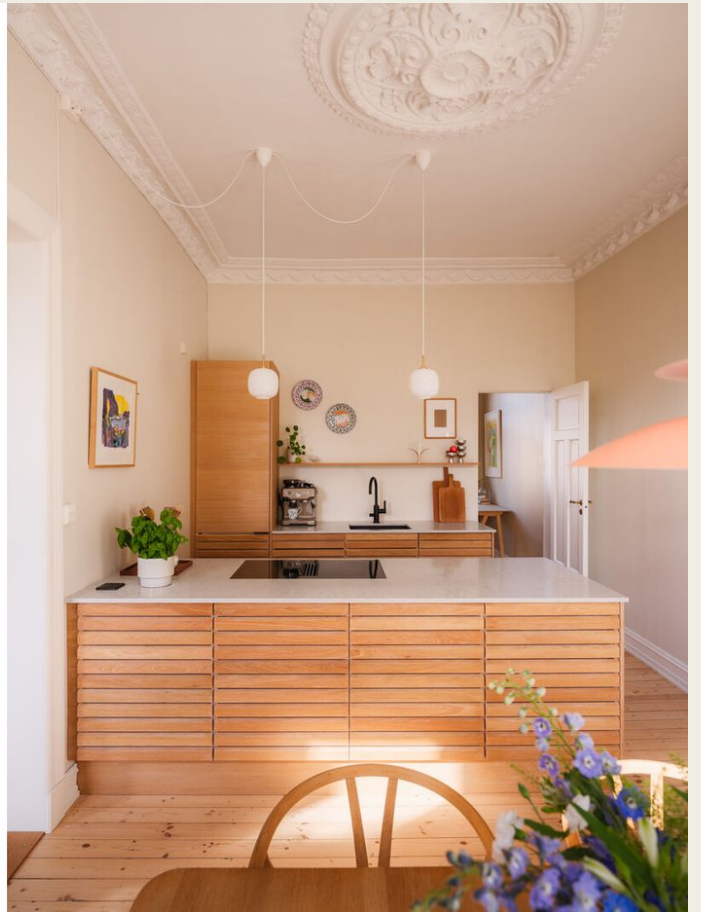




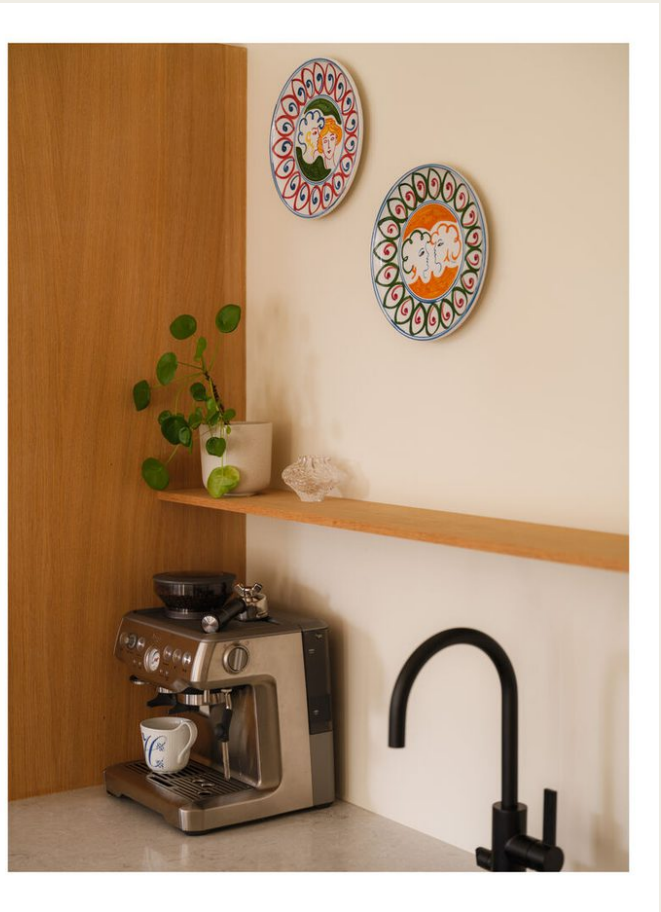
















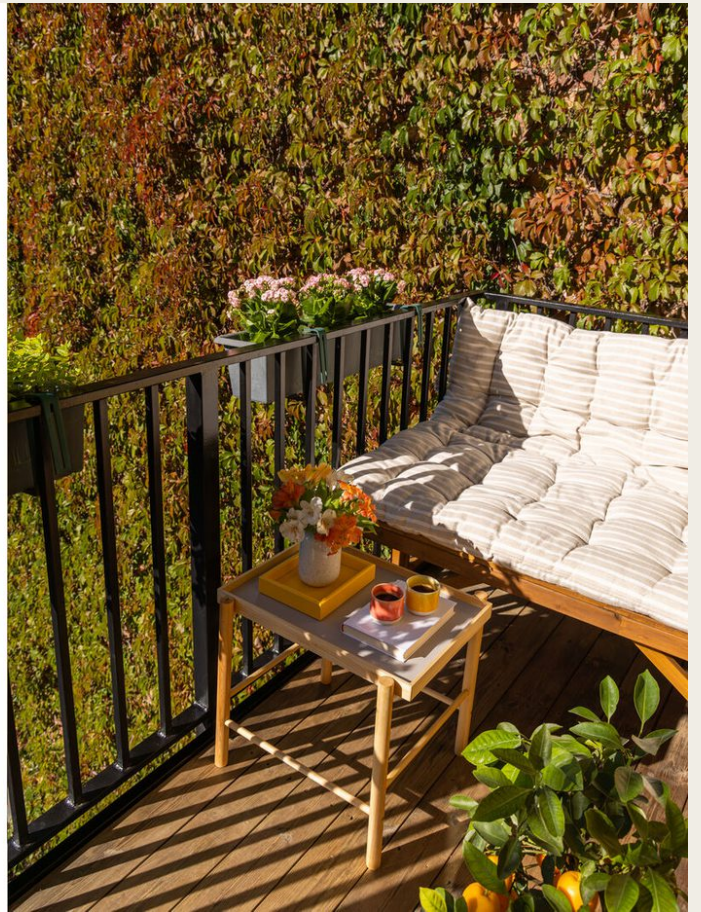








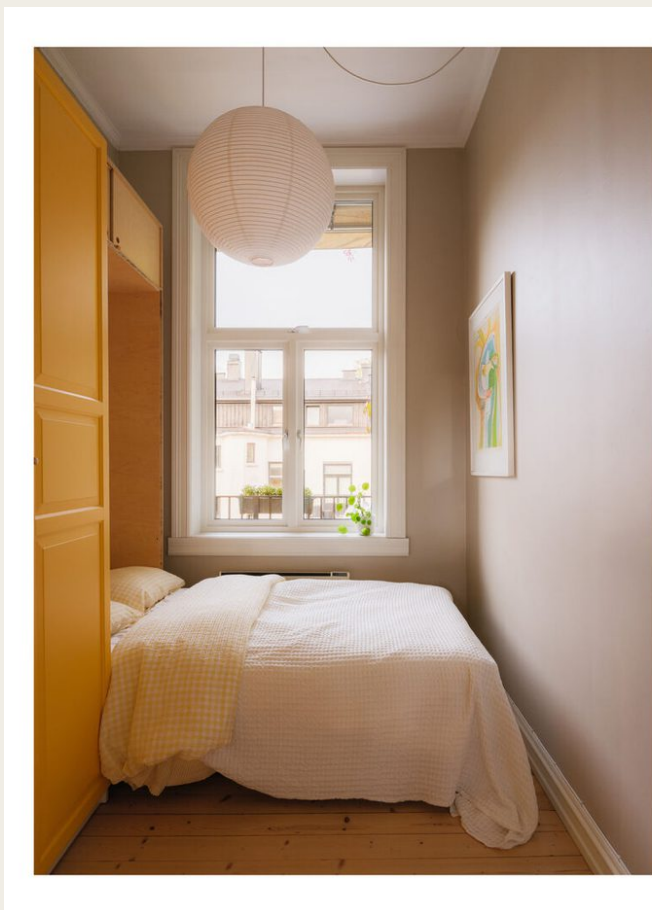




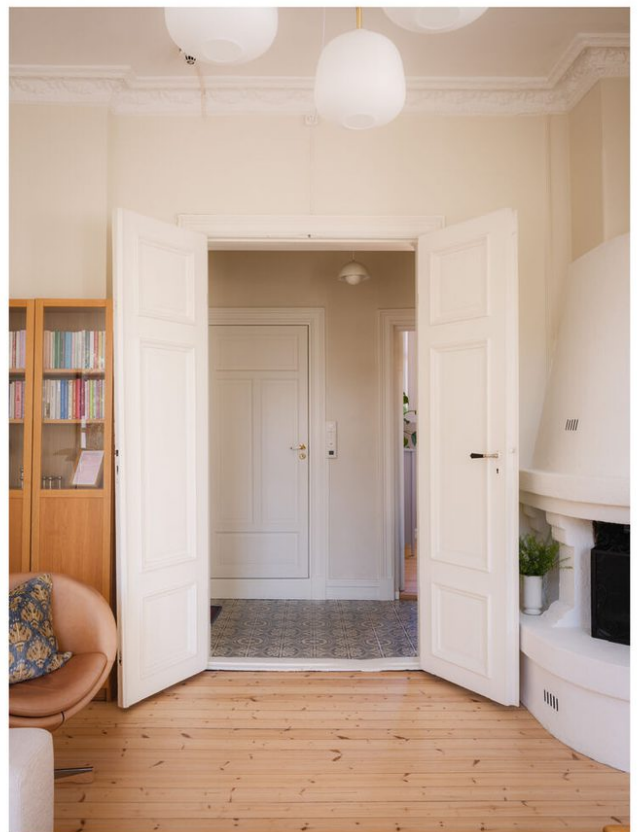




















## BELIGGENHET

Gyldenløves gate 6 A har en attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest ærverdige boligområder på Briskeby og Frogner. Gyldenløves gate er anlagt som en bred boulevard med en sentral, allépreget gruspromenade omgitt av trær, som leder direkte



mot Frognerparken. Nabolaget preges av klassisk bygårdsarkitektur, rolige gateløp og velholdte byrom som Arno Bergs plass og Riddervolds plass. Her bor man i et etablert og fredelig strøk, samtidig som Frogners rike utvalg av butikker, kaféer og spisesteder ligger i umiddelbar nærhet. Med gangavstand til både sentrumskjernen, Frognerkilen og kollektivknutepunkter som Nationaltheatret, kombinerer adressen det beste av urban tilgjengelighet og herskapelige omgivelser.

## NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Nærområdet tilbyr et komplett og veletablert skole- og barnehage tilbud for alle alderstrinn, med flere skoler og barnehager innen kort gangavstand fra boligen.

### Barnehager:

- Lycée Français René Cassin d'Oslo (3–5 år): ca. 0,2 km / 3 minutter gange
- Solrosen Steinerbarnehage (2–5 år): ca. 0,4 km / 5 minutter gange
- Hydroparken barnehage (1–5 år): ca. 0,4 km / 5 minutter gange

### Skoler:

- Hartvig Nissens skole: ca. 0,2 km / 2 minutter gange. Skolen har tradisjoner tilbake til 1849 og tilbyr blant annet studiespesialisering samt musikk, dans og drama.
- Uranienborg skole (1–10. trinn): ca. 0,4 km / 6 minutter gange
- Oslo Handelsgymnasium (OHG): ca. 0,8 km / 10 minutter gange
- Ruseløkka skole (1–10. trinn): ca. 0,9 km / 12 minutter gange
- Kristelig Gymnasium (KG) grunnskole (8–10. trinn): ca. 1,2 km / 15 minutter gange
- Majorstuen skole (1–10. trinn): ca. 1,5 km / 19 minutter gange
- Fagerborg skole (8–10. trinn): ca. 2,4 km / 6 minutter med bil

## OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd, med umiddelbar tilgang til trikk samt kort vei til sentrale knutepunkter for buss, tog, Flytog og T-bane.

### Buss, trikk og holdeplasser i nærområdet:

Buss fra Riddervolds plass. Fra trikkestoppet Briskeby på briskebylinjen kommer du deg enkelt til Majorstuen eller sentrum. Denne linjen er under oppgradering og gjenåpner høsten 2027.

Niels Juels gate holdeplass: ca. 0,3 km / 3–4 minutter gange. Holdeplassen betjenes av trikkelinje 12 og nattlinje 12N, som gir rask forbindelse mot Majorstuen, Aker Brygge, Jernbanetorget og videre østover.

### Større knutepunkter:

- Nationaltheatret stasjon: ca. 1,3 km / 15 minutter gange. Nationaltheatret er et av Oslos viktigste transportknutepunkter med adgang til alle T-banens linjer (1, 2, 3, 4 og 5), lokal- og regiontog, Flytoget til Oslo Lufthavn Gardermoen, samt en rekke sentrale busslinjer.
- Oslo Sentralstasjon (Oslo S): ca. 4,4 km / ca. 10 minutter med bil eller rask reise med trikk/T-bane.

Området har enkel adkomst med bil til Ring 2, E18 og byens hovedfartsårer, samtidig som den daglige logistikken enkelt løses til fots eller på sykkel.

## FASILITETER OG SHOPPING

Briskeby og Frogner byr på et variert utvalg av forretninger, spesialbutikker, bakerier og servicetilbud like utenfor døren.

### Dagligvare og lokale spesialforretninger:

- W.B. Samson: Det tradisjonsrike familieeide bakeriet og utsalget har ligget i Gyldenløves gate 8 siden 1911, like ved eiendommen, og tilbyr ferske bakevarer, surdeigsbrød og kaffe.
- Kiwi Bygdøy Allé (5 min gange) og Rema 1000 Briskeby (5 minutters tur gjennom skoleområdet til Nissen)
- Joker Briskeby: ca. 0,3 km / 5 minutter gange, med søndagsåpne åpningstider.
- Meny Frogner: ca. 4 minutter gange, med ferskvaredisk og bredt vareutvalg.



- Apotek 1 Skovveien: ca. 4 minutter gange.

#### Kjøpesentre og shoppingområder:

- VIA Vika Shopping & Restauranter: ca. 14 minutter gange, med moderne moteforretninger, helsetjenester og serveringssteder.
- Bygdøy Allé, Skovveien og Frognerveien byr på et mangfold av nisjebutikker, interiørforretninger, delikatessebutikker, klesbutikker og gallerier.
- Bogstadveien og Hegdehaugsveien på Majorstuen samt Aker Brygge og Karl Johans gate nås enkelt til fots eller med trikk.

#### AKTIVITETER OG FRITID

Området har rike muligheter for rekreasjon, trening og utendørsaktiviteter året rundt, med kort vei til parker, sjøen og moderne idrettsanlegg.

#### Parker og grøntområder:

- Frognerparken og Vigelandsparken: Den brede alléen i Gyldenløves gate fører rett opp til Frognerparken, Oslos mest kjente parkanlegg med store plener, dammer, turveier og Gustav Vigelands skulpturanlegg.
- Marie Jørstads hage i Gyldenløves gate 15: Nærliggende offentlig hagepark med rolige grusstier og sitteplasser.
- Uranienborgparken ("Urraparken"): Beliggende ved Uranienborg kirke med grøntarealer og lekeplass.
- Slottsparken og Frognerkilen ligger også innen kort gangavstand, med fine turmuligheter langs sjøen ut mot Bygdøy.

#### Idrett og trening:

- Inkognito terrasse balløkke: ca. 0,5 km / 6 minutter gange.
- Uranienborg skole aktivitetshall: ca. 0,5 km / 7 minutter gange.
- SATS Solli plass: ca. 7 minutter gange.
- EVO Oscarsgate: ca. 13 minutter gange.
- Frognerbadet og Frogner Stadion: Frognerbadet tilbyr utendørsbassenger og stupetårn på sommerstid, mens Frogner Stadion prepareres med kunstisbane for skøyter på vinterstid.

#### LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Frogner og Briskeby er viden kjent for sitt stemningsfulle nabolagsliv og sitt brede spekter av kulturinstitusjoner, kaffebarer og anerkjente spisesteder.

#### Kaféer, restauranter og uteliv:

- Cordial i Frognerveien er en moderne bistro med sesongbasert meny, tydelig vinprofil og en uformell, urban atmosfære.
- Skovveien Bar & Pizza er et populært nabolagssted med pizza, bar og uteservering i hjertet av Frogner.
- Mocca Kaffebar i Niels Juels gate 70: En av Norges pionérer innen mikrobrenneri og spesialkaffe.
- Brasserie Ouest i Elisenbergveien: Klassisk fransk brasserie og vinbar.
- Kolonihagen Frogner i Frognerveien: Serverer økologisk, nordisk mat i en fredelig bakgård.
- Hos Thea i Gabels gate: Tradisjonsrik restaurant kjent for klassiske retter og personlig vertskap.
- Vadio i Briskebyveien: Portugisisk serveringssted med petiscos og vin.
- Enoteca Vinbar i Henrik Ibsens gate: Lokale klassikere for italiensk mat og vin.
- Anne på Landet i Frognerparken: Servering ved dammene i parken.

#### Kultur og møteplasser:

- Gimle Kino i Bygdøy Allé: Enkeltals kino fra 1939 med vinservering og kvalitetsfilmer.
- Vigelandmuseet i Nobels gate og Oslo Bymuseum ved Frogner Hovedgård.
- Schafteløkken ved Zahlkasserer Schafts plass: Oslos største bevarte tømmeranlegg, i dag et viktig samlingssted i nabolaget.
- Vestkanttorvet på hjørnet av Professor Dahls gate og Neuberggata: Oslos eldste ukentlige brukt- og antikvitetsmarked på lørdager i sesongen.

## STANDARD

---

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 22.09.2026:

Klassisk bygårdsleilighet oppført i 1899, beliggende i fjerde etasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid, herunder totalrenovering av bad i 2017–2018 og etablering av nytt kjøkken i åpen løsning i 2023. Vinduer i stue og på det ene soverommet ble skiftet til tre-lags glass i 2019, mens vindu på soverom med balkong har to-lags glass fra 2009. Det er i tillegg utført elektriske arbeider i leiligheten i 2024/2025.

Overflater:

Gulv: Tregulv i stue/kjøkken og på soverom. Fliser i entré og på bad.

Vegger: Malte flater. Flislagte vegger på bad.

Himling: Malte flater. Himling med downlights på bad.

Gulvene ble slipt og behandlet i 2022/2023. Synlige deler av gulvenes overflatemateriale bærer preg av slitasje, og enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring kan iverksettes ved behov.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra 2023 i åpen løsning mot stue. Innredningen er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate av granitt med nedfelt oppvaskkum av kompositt og ett-greps armatur. Det er integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp med integrert kullfilter og komfyrvakt, samt integrert vinkjøl. Lekkasjevarsler er montert under kjøkkenbenk.

Bad:

Flislagt baderom med adkomst fra entré, rehabilitert i 2017. Rommet har flislagte vegger, flislagt gulv med varme og himling med downlights. Innredningen består av servant på benk med ett-greps armatur, samt skap med speildør, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Det er montert vegghengt toalett, mekanisk avtrekksventil i himling og dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Badet ble totalrenovert i 2017–2018 av Peters Byggservice AS, som la ny PVC-sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger, og skiftet sluk. Elektriker Gruppen AS utførte ny elektrisk installasjon inkludert varmekabler. Dusjarmatur og skapspeil er byttet/montert av selger selv i 2023.

Ved hulltaking ble det påvist at innvendig konstruksjon i vegg mot soverom er av mur/betong, og det var ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling inne i konstruksjonen. Det ble gjennomført overflatesøk med fuktindikator i dusjsonen uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.09.2026:

Bygning generelt:

Klassisk bygård oppført i 1899. Bygget er oppført med kjeller. Grunnmur av naturstein. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk med utvendig pussede og malte fasader. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, yttertak belagt med takstein. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller på opptil 35 mm på soverom med balkong og opptil 40 mm i stue/kjøkken.

Vinduer:

Vinduer i stue og på lite soverom med tre-lags glass fra 2019. Vindu på soverom med balkong med to-lags glass fra 2009.

Dører:

Entrédør i brannklasse B30.

Terrassedør:

Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass.



#### Balkonger / Terrasser:

Utgang fra soverom til vestvendt balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> (TBA). Balkong med rekkverk av metall, belagt med tregulv og utstyrt med utvendig belysning.

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Balkongen oppfyller på dette grunnlaget ikke dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet, er ikke vurdert i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.09.2026:

#### Vannledninger:

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner er plassert i vegg på bad. Lekkasjevarsler under kjøkkenbenk. Vannrørene på kjøkkenet er ikke plugget mot varerør.

#### Avløpsrør:

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør av støpejern og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten.

#### Ventilasjon:

Mekanisk avtrekksventil i himling på bad. Kjøkken med integrert kullfilter over kokesonen, uten avtrekk til det fri. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsspalte til våtrom, manglende avtrekksventil i stue/kjøkken samt manglende ventiler i vegger i øvrige rom.

#### Varmtvannstank:

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

#### Varme:

Oppvarming med elektrisitet samt vedfyring med åpen peis i stue. Varmekabler/gulvvarme på bad.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i gang utenfor leiligheten. Det elektriske anlegget er av ukjent alder, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider på bad datert 05.03.2018 og for diverse elektriske arbeider datert 31.12.2024. Det er gjennomført en forenklet vurdering av anlegget uten at det er registrert åpenbare avvik.

#### Brannsikkerhet:

Boligen har godkjent slukkeutstyr, tilstrekkelig røykvarsling og oppfyller krav til rømningsveier. Komfyrvakt er montert. Det er ikke avdekket åpenbare feil eller mangler ved brannskillende konstruksjoner.

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

## BESKRIVELSE

---

Eierseksjon

## INNHold

---

Selveierleiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:  
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Utgang fra soverom til balkong på 5 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>.

Sameiet har fellesarealer som felles bakgård med sykkelparkering og felles vaskeri.

## 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

---

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Det medfølger ikke parkeringsplass, og sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

## 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 omfattet av reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Formålet i planen er byggeområde for boliger. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av kommuneplan 2015. Ved motstrid vil kommuneplanen gjelde foran reguleringsplanen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030. Dette medfører særskilte restriksjoner og vurderingskrav ved endringer, riving eller nye tiltak på bebyggelsen.

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 aldersforringelse. 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:

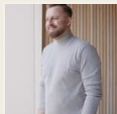
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen 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 8.0, 24/09/2026, kl: 21:00



# 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar 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/avgrenskingskabel 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.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

|              |                      |             |           |
|--------------|----------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | Boa EM Oslo Vest     | Oppdragsnr. | 1-26-0101 |
| Adresse      | Gyldenløves gate 6 A |             |           |
| Postnr.      | 0260                 | Sted        | OSLO      |
| Selgers navn | Kristoffer Gulestø   |             |           |
| Selgers navn | Hedda Høivik         |             |           |

**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?:**

4

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☒ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

51611190

## Våtrom

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

**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:**

Bad totalrenovert i 2017-2018 av Peters Byggservice.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet dusjarmatur til Hans Grohe Raindance Select E300 3-jet dusjsett, og monterte skapspeil med egeninnsats i 2023.

**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 fra Peters Byggservice AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Peters Byggservice AS fornyet membran i sammenheng med totalreovering av bad i 2017-2018. Det ble lagt ny PVC-sveisemembran på gulvet og smøremembran på veggene.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Peters Byggservice AS byttet sluk i sammenheng med totalreovering av bad i 2017-2018.

**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:**

Elektriker Gruppen AS utførte ny elektrisk installasjon på badet, inkludert varmekabler, i forbindelse med totalreoveringen i 2017-2018. Moderne Elektro AS monterte elektrisk baderomsvifte med tilhørende bryter i 2024-2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Elektrodokumentasjon fra Elektriker Gruppen AS for badet i 2017–2018 og fra Moderne Elektro AS for arbeidene i 2024–2025, inkludert baderomsviften på bad.

## Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

**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:**

Direkte Rørservice AS la vann og avløp til nyinstallert kjøkken i 2023.

**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:**

Faktura med arbeidsspesifikasjon fra Direkte Rørservice AS.

**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 taktekking/takrenner/beslag?**

☐ 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:**

A Hansen Gruppen AS monterte av utblåsningsvifte/røykvifte på taket i sammenheng med utbedring av branntiltak i 2024

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

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og arbeidsbeskrivelse fra A Hansen Gruppen AS.

**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

**Beskrivelse:**

Under sprengningsarbeid på Hartvig Nissen VGS i 2023 kom det sprekker i skjøt på noen gipsplater i stue. Multiconsult gjorde målinger og identifiserte ingen strukturelle problemer med leilighet og bygg. Ble sparklet og malt om, og ingen problemer siden.

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

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

☒ Nei ☐ Ja

**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

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☒ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



## Loft

### Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

### 20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ 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:

Innredning av to leiligheter på loft i 1982. Saksnr: 198200521 i Saksinnsyn fra Oslo kommune for mer detaljer.

### 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:

Arbeidsdokumenter fra saksinnsyn.

### Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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:

Moderne Elektro utførte elektriske arbeider i 2024-2025: ny 16 A-kurs til stekeovn, bruk av eksisterende 20 A-kurs til platetopp, varmekabler med termostat i gangen, avtrekksvifte på badet samt stikkontakter, brytere og dimmere i hele leilighet.

### 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:

Samsvarserklæring med arbeidsbeskrivelse, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og garantiskjema for varmekabler med bilder.

### 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

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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?**

☒ Nei ☐ Ja

## 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?**

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



☒ 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/boligaksjeselskap

**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

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

☒ Nei ☐ Ja

**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

## Tilleggs kommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

K

H H

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 nedstigenede 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

18.09.2026

Signert av

Kristoffer Gulestå

Signert av

Hedda Høivik

Initialer selger:

K  
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



# Nabolagsprofil

Gyldenløves gate 6A - Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Niels Juels gate<br>Linje 12N                      | 3 min<br>0.3 km  |
| Niels Juels gate<br>Linje 12                       | 4 min<br>0.3 km  |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5            | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                   | 10 min<br>4.4 km |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser              | 6 min<br>0.4 km  |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser                | 12 min<br>0.9 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser               | 19 min<br>1.5 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser                | 6 min<br>2.4 km  |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever                                 | 2 min<br>0.2 km  |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser                     | 10 min<br>0.8 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

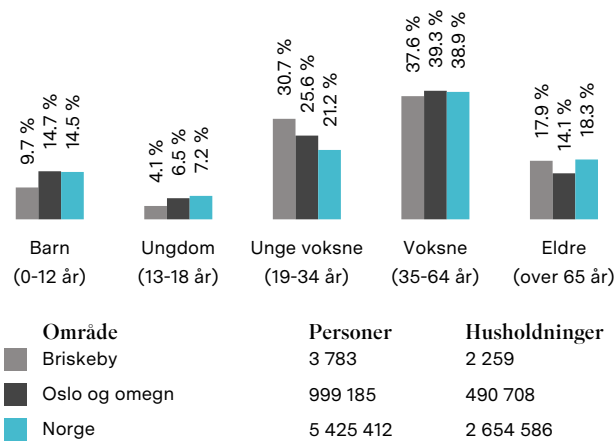
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...<br>97 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)<br>16 barn        | 5 min<br>0.4 km |
| Hydroparken barnehage (1-5 år)<br>36 barn            | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Meny Frogner                   | 4 min           |
| Joker Briskeby<br>Søndagsåpent | 5 min<br>0.3 km |

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil



**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100



**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100



**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

- 

Inkognito terrasse balløkke  
Ballspill

6 min   
0.5 km
- 

Uranienborg skole  
Aktivitetshall

7 min   
0.5 km
- 

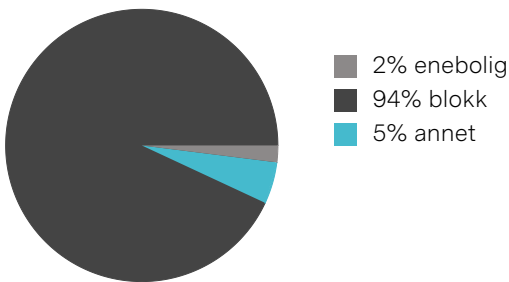
SATS Solli plass

7 min 
- 

EVO Oscarsgate

13 min 

## Boligmasse



«Nærhet til det meste, godt utvalg i butikker, godt og variert utvalg av restauranter/cafeer, grønne arealer, rolig og trygt»

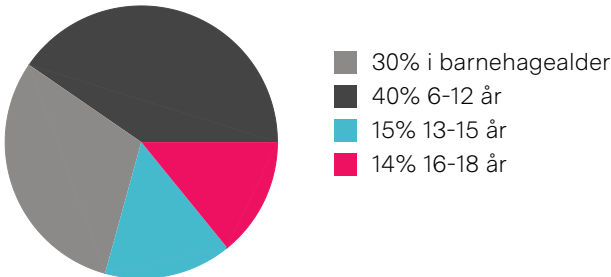
Sitat fra en lokalkjent



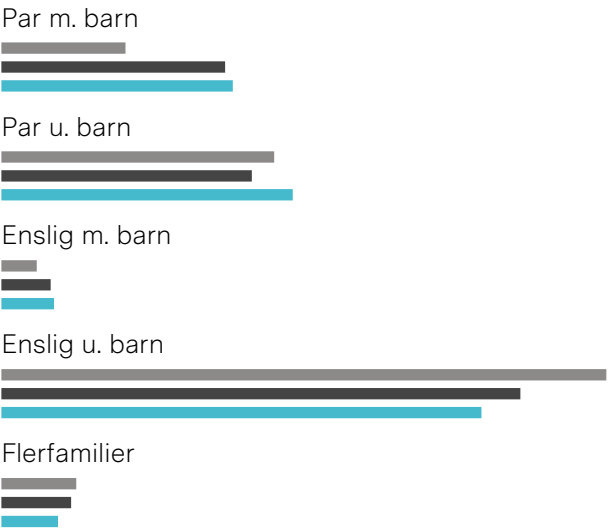
## Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 14 min 
-  Apotek 1 Skovveien 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

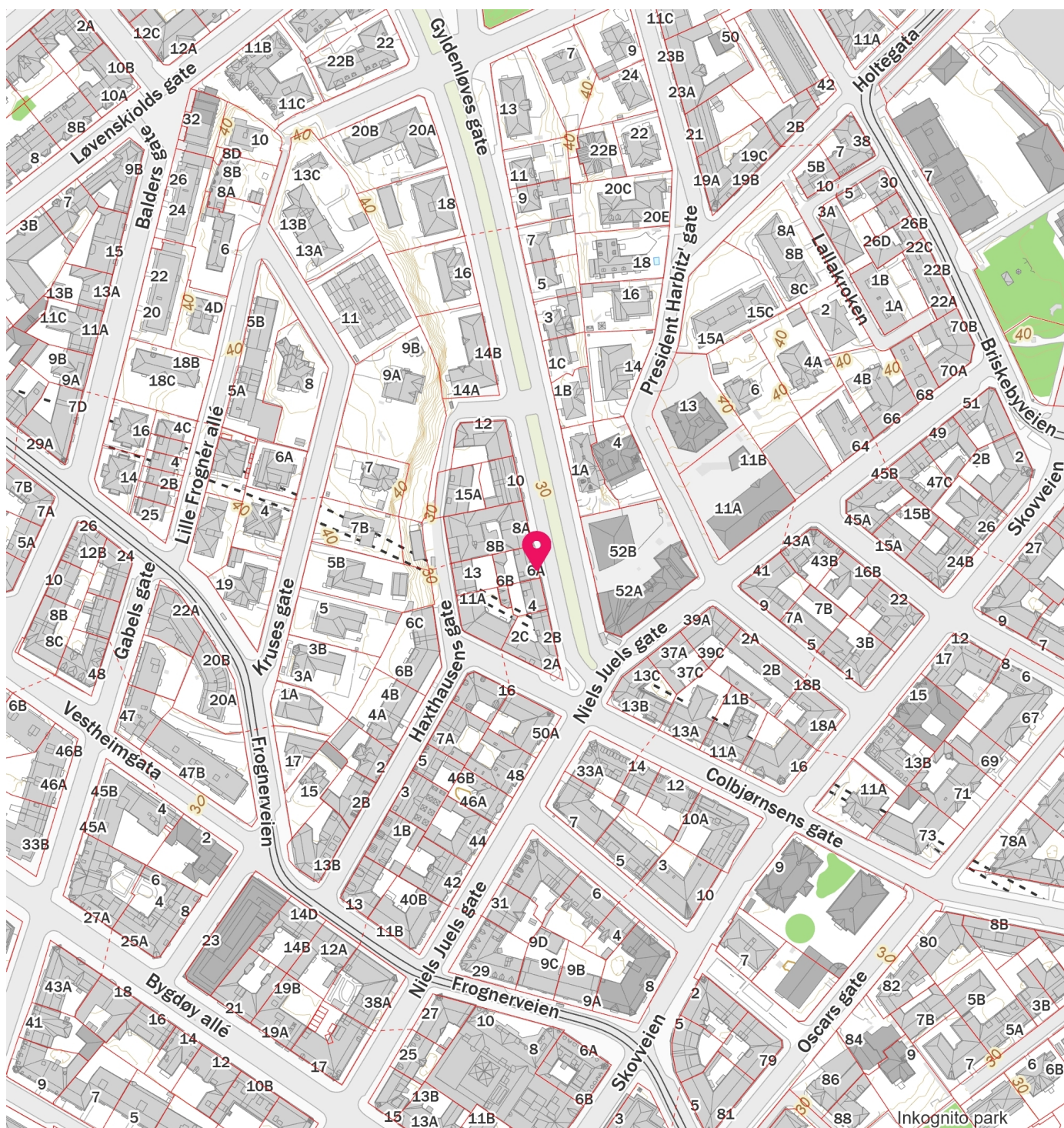
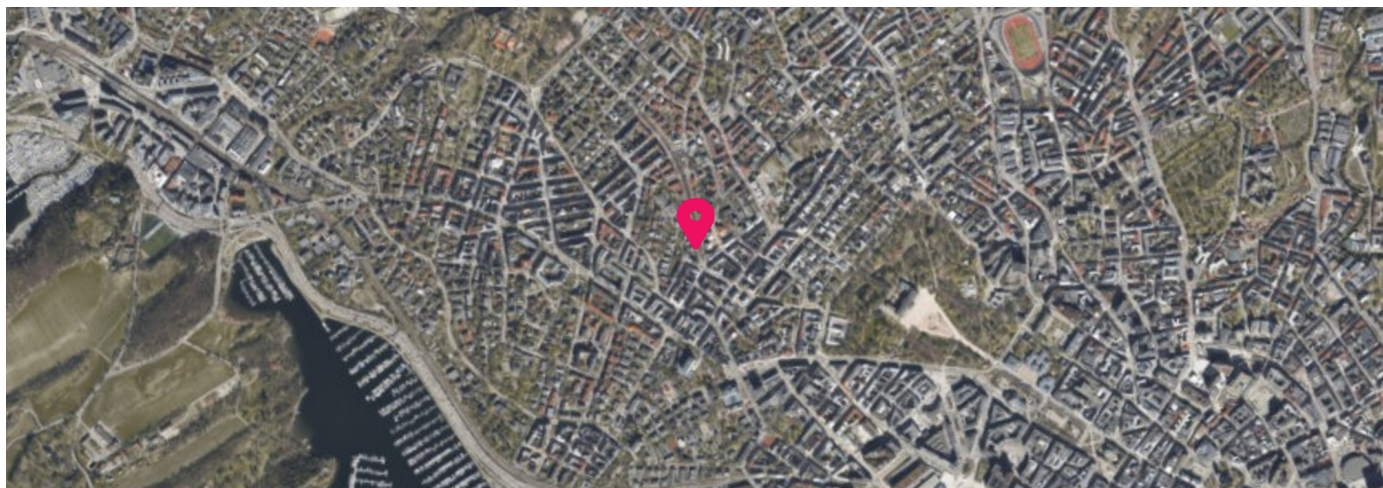


- 0%
- 54%
-  Briskeby
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 27% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |









Adresse

**Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO**

Dato for energimerking

**11.09.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-349250**

Bygningstype

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80509359**

Gårdsnummer

**213**

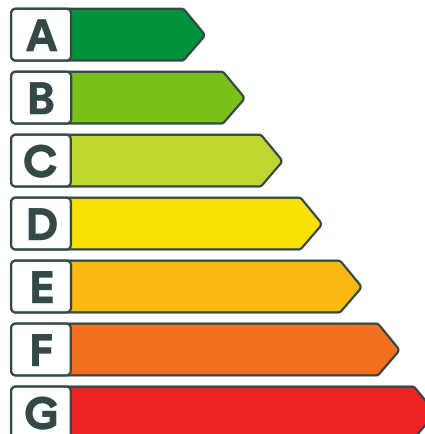
Bruksnummer

**134**

Seksjonsnummer

**10**

Bruksenhetsnummer

**H0401**


## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1899**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**60,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**60,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**191,77**



## Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO

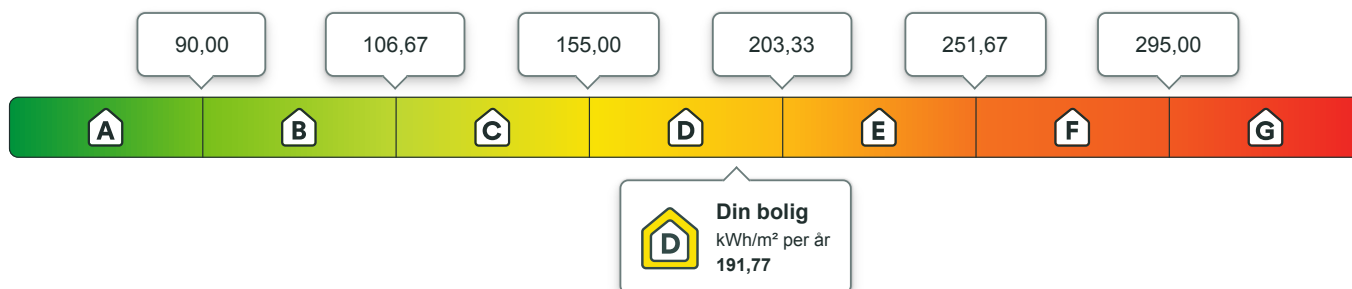


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år  
**11 506,28**

kWh/m² per år  
**191,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



### Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO



## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>     | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>            | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |





## Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 19: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 23: Montering av peisinnstatts i åpen peis**

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



# Boa

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS<br>Foretaksregisteret: 913 439 880<br>Dato: 11.09.2026<br>Oppdragsnr.:1-26-0101<br>Megler:Tommy Friestad<br>Telefon:+47 95 99 53 20<br>Epost:tommy@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:**Gyldenløves gate 6 A  
**Hjemmelshaver(e):** Kristoffer Gulestø  
**Eiendom:**gnr. 213, bnr. 134, snr. 10 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 213, bnr. 134, snr. 10 i Oslo  
Adresse: Gyldenløves gate 6 A  
Onr. 1-26-0101

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.495

Felleskostnader inkluderer Felles lån, felles strøm, bygningsforsikring, kommunale avgifter, internett, trappevask, utvendig vedlikehold.

|                               |                   |    |                 |
|-------------------------------|-------------------|----|-----------------|
| Fordeling av felleskostnader: | renteutgifter     | Kr | <u>Ca 1.500</u> |
|                               | avdrag            | Kr | <u>Ca 1.000</u> |
|                               | og driftsutgifter | Kr | <u>Ca 3.000</u> |

Utestående krav: 0 pr 12.9.2026

| Forsikret i | Gjensidige | Polisenr | 51621190 | Forfall | Månedlig | Betalt | August 2026 |
|-------------|------------|----------|----------|---------|----------|--------|-------------|
|-------------|------------|----------|----------|---------|----------|--------|-------------|

|                        |                  |    |                      |  |                       |           |  |
|------------------------|------------------|----|----------------------|--|-----------------------|-----------|--|
| Andel felles gjeld kr. | <u>223.285</u>   | pr | <u>31.12.2025</u>    |  |                       |           |  |
| Långiver / lånenr.     | <u>DNB</u>       |    | <u>1636.19.22011</u> |  |                       |           |  |
| Lånets totale saldo    | <u>2.397.812</u> | pr | <u>1.9.2026</u>      |  |                       |           |  |
| Lånetype               | <u>Annuitet</u>  |    |                      |  | Antall terminer årlig | <u>12</u> |  |
|                        |                  |    |                      |  | :                     |           |  |
| Årlig rentesats        | <u>7,5 %</u>     | pr | <u>12.9.2026</u>     |  |                       |           |  |
| Dato siste termin      | <u>1.4.2040</u>  |    |                      |  |                       |           |  |

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

|                  |         |    |         |
|------------------|---------|----|---------|
| Andel formue kr. | <u></u> | pr | <u></u> |
| Total formue kr. | <u></u> | pr | <u></u> |

### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen.

Eventuell annen informasjon:

# Boa

---

---

|                                                           |                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?                    | Nei                         |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:               |                             |
| Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?                 | Nei                         |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja, krever styregodkjenning |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?  | Nei                         |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Gebyr(er):</b>          |               |
| Eierskiftegebyr            | Kr 2.000      |
| Innhenting av opplysninger | Kr            |
| Evt. andre gebyrer         | Kr            |
| Kontonummer for gebyrer:   | 5087.20.05673 |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Styreleder i sameiet</b> |                       |
| Navn:                       | Per Erik Korssjøen    |
| Adresse:                    | Gyldenløves gate 6A   |
| Telefon:                    |                       |
| Fax:                        |                       |
| E-post:                     | pekorssjoen@gmail.com |

Dato og sted: 12.9.2026 / Oslo

  
Oddbjørn Overskott

Forretningsførers stempel/underskrift



## Protokoll

**Ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 6  
17. mars 2026**

---

**Tid:** Tirsdag 17.03.2026 kl. 19:00  
**Sted:** Hos styreleder Bård B. Knudsen, seksjon 4  
**Tilstede:** Jens Holm (seksjon 2), Elizabeth Lanza og Bård B. Knudsen (seksjon 4), Ebba Marie Køber (seksjon 5), Oddbjørn Overskott (seksjon 9), Kristoffer Gulestø (seksjon 10), Jenny Østenstad og Per Erik Korssjøen (seksjon 12)  
**Fullmakt:** Ingen fullmakter mottatt

**Seksjoner representert:** 6 av 12

---

### **1. Godkjenning av innkallingen**

Innkallingen til årsmøtet og dagsorden ble godkjent.

### **2. Valg av møtestyrer**

Bård B. Knudsen ble valgt til møtestyrer.

### **3. Valg av protokollskriver**

Jenny Østenstad ble valgt til protokollfører.

### **4. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer**

Ebba Køber ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer.

### **5. Styrets årsberetning (se eget sakspapir)**

Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått.



## 6. Godkjenning av regnskap (se eget sakspapir og revisors beretning)

Revisor (Jens Holm) bekreftet gjennomgang av regnskapet og hadde ingen merknader. Regnskapet for 2025 ble godkjent.

## 7. Diskusjon om fremtidig vedlikeholdsplan for sameiet

Årsmøtet i 2025 vedtok at årsmøtet 2026 skulle diskutere en plan for fremtidige vedlikeholdsbehov. Behov har blitt kartlagt, og et diskusjonsgrunnlag ble sendt ut 17.03.2026, i forkant av møtet.

Antatte fremtidige vedlikeholdsbehov som vil være sameiets ansvar ble diskutert, og det fremlagte utkastet ble supplert med to punkter. Ingen av forslagene er forventet å bli kritiske for sameiets to bygninger i tiden fremover.

### Diskuterte mulige fremtidige behov per område:

- **Porten**

Sandpapidriving/vedlikehold av porten, inkl. påføring av treolje.

Montering av messingplate nederst på porten, mot gaten.

- **Fasaden mot gaten**

Pusse og male over graffiti

- **Portrommet**

Maling av treverket i portrommet

Rengjøring/maling/oppussing av hvite vegger i portrommet

- **Gårdsrommet**

Maling/oppussing av inngangspartiet samt døren fra gårdsrommet inn i



hovedbygningen.

Oljemaling av treverket i trappen innerst i gårdsrommet.

Forsterket feste av branntrapp utenfor 4. etasje

- **Gulv, trapper og fliser**

Legging av fliser på gulvet innenfor døren til hovedbygningen

Treolje på trappetrinnene i tre. Det er flere steder med knirk, splittet tre, og slitasje i de originale trappetrinnene. Trinnene helt nederst er nyere og kan evt. byttes ut.

Rens og oppgradering av gamle fliser i andre, tredje og fjerde etasje.

- **Stallbygningen**

Maling av noe flassende treverk rundt inngangsdøren til stallbygningen, samt maling av gammel dør med vinduer i annen etasje (døren øverst mot trappen innerst i gårdsrommet ble malt for noen år siden).

Vedlikehold og oppgradering av umalt mursteinsvegg på baksiden av stallbygningen (mot Haxthausens gate 13): etterisolering og fuktighetssperre.

- **Tak**

Isolasjon (fra taket?) har blitt observert på bakken i gårdsrom og på takvinduer.

Det bør undersøkes om fugler har klart å komme seg inn og dratt ut isolasjon. Taket ble fornyet i 2018/19 og 10 års garanti skal fortsatt gjelde, men årsaken til løse isolasjonsbiter bør undersøkes før entreprenør kommer på inspeksjon. Beboere bør dokumentere observasjoner.

Flere av de ovenstående punktene antas å være mulige å gjennomføre på dugnad.

**Vedtak:** Årsmøtet bemerker at det er de laveste etasjene i hovedbygningen som



påføres mest slitasje i det daglige, og således kan prioriteres (sett bort fra kritiske utbedringer som må få prioritet). Styret gis mandat til å følge opp vedlikeholdsplanen iht. tilgjengelige midler og behov. Det vil settes opp en ekstraordinær dugnad i mai.

#### **8. Styrets forslag til vedtak (se eget sakspapir)**

##### ***Forslag 1: Spørsmålet om å innløse sameiets felleslån i DNB***

*En eventuell ny beslutning om å innløse sameiets felleslån bør ikke tas opp på nytt før tidligst tre år etter vedtaket i 2025, dvs. tidligst i 2028. Det står likevel enhver sameier fritt å foreslå at saken tas opp på et tidligere årsmøte.*

**Vedtak 1:** Forslaget godkjennes av årsmøtet.

#### **9. Andre forslag til vedtak (se eget sakspapir)**

##### ***Forslag 2: Mottatt forslag til vedtak på årsmøtet 2026 fra Therese Ileby Beil: Sameiets felleslån i DNB innløses helt eller delvis våren 2026.***

Årsmøtet i 2025 konkluderte med at en delvis innløsning vil være ugunstig, og forslaget om en fullstendig innløsning oppnådde ikke det nødvendige 2/3 flertall. Muligheter for IN-ordning (individuell nedbetaling) har blitt undersøkt i forkant av årsmøtet, men det ble konkludert med at dette vil medføre uforholdsmessig store utgifter for sameiet for å sette opp og drifte ordningen.

**Vedtak 2:** Forslaget ble enstemmig avvist av årsmøtet.



**10. Årsbudsjett og fellesutgifter (se eget sakspapir)**

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått og godkjent og er vedlagt protokollen. Det er ikke planlagt noen endringer i fellesutgifter.

**11. Valg av styre (se eget sakspapir)**

Styreleder – Per Erik Korssjøen (ny)

Styremedlem – Kristoffer Gulestø (gjenvalg)

Styremedlem/forretningsfører – Oddbjørn Overskott (gjenvalg)

Varamedlem – Bård Knudsen (ny)

Revisor – Jens Holm (gjenvalg)

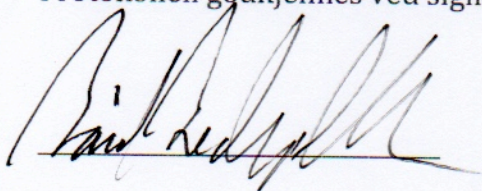
Det innføres et styrelederhonorar på kr. 5000,-.

**12. Eventuelt**

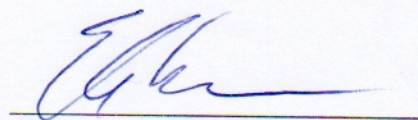
Ingen saker

Møtet ble hevet kl. 20:45

Protokollen godkjennes ved signatur.



Bård B. Knudsen



Ebba Køber

## Styrets årsrapport for 2025

Sameiet Gyldenløves gate 6

Styret har bestått av Bård Bredrup Knudsen (styreleder), Oddbjørn Overskott og Kristoffer Gulestø (styremedlemmer) og Jenny Østenstad (varamedlem). Oddbjørn er også sameiets regnskapsfører.

Styret har holdt jevnlig kontakt per e-post, telefon og sporadiske personlige møter. Kontakten mellom styret og de øvrige sameierne har i hovedsak skjedd elektronisk.

Her følger en oppsummering av de viktigste sakene i sameiet i 2025:

### **Ordinært årsmøte i sameiet 25.02.2025 ble gjennomført hos styreleder**

Styret viser til tidligere utsendt og undertegnet protokoll.

### **Pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE) om brannverntiltak**

Det siste gjenværende branntiltaket – utbedring av punkteringer i taket mellom kjeller og første etasje – ble gjennomført i september 2025. BRE ble deretter varslet om dette og kom på inspeksjon for etterkontroll i oktober.

Sameiet mottok deretter brev fra BRE som bekreftet at alle pålagte tiltak var blitt gjennomført og at saken (sameiets tiltaksplan) derved var blitt lukket. Kopi av brevet er vedlagt årsmeldingen, sammen med kopi av den gjennomførte tiltaksplanen.

### **Annet vedlikehold i 2025**

Sameiet har en serviceavtale med Gowens AS (som nå er blitt Firesafe avdeling Sandvika) om vedlikehold og kontroll av brannvarslingssystemet i hovedbygningen. De gjennomfører kontroll i to boenheter per år, i tillegg til test av og kontroll med selve varslingssystemet. Kontroll ble i 2025 gjennomført i september. De leiligheter som skal kontrolleres får melding om dette direkte.

Høsten 2025 ble det installert et ekstra strømuttak i vaskerommet, betalt av vedkommende sameier som ønsket å installere en egen vaskemaskin. Det er nå fire sameiere som har egen vaskemaskin i vaskerommet i kjelleren. Dette er den maksimale kapasiteten og det er derfor p.t. ikke plass til flere vaskemaskiner.

Det påligger brukerne av vaskerommet å sørge for å holde rommet ryddig, inkludert nødvendig rengjøring ved behov. Sameiet disponerer en egen industristøvsuger som egner seg godt for dette.



Tidlig i januar 2026 kom det en feilvarsling fra det automatiske røykluftevinduet i trappegangen i hovedbygningen, med vedvarende piping. Gjennom A. Hansen-gruppen som installerte vinduet i 2024, kom elektrikerfirmaet som hadde installert elektronikken (Atlas Elektro AS) på en lørdag og kontrollerte anlegget. De fant ingen feil, men mente at det var et spenningsfall som hadde utløst alarmen. De sjekket samtidig reservebatteriet. Etter tilbakestillingen har systemet fungert slik det skal.

I januar 2026 røk et hjul på en av sameiets søppelbeholdere og kommunens renholdsetat byttet den ut med en ny etter å ha blitt varslet om dette.

I februar 2026 besluttet styret å godkjenne et pristilbud fra Atlas Elektro AS om modernisering av sameiets felles sikringsskap i kjelleren. Dette har vært planlagt lenge, men har vært utsatt på grunn av store kostnader knyttet til BREs pålagte branniltak. Arbeidet er planlagt utført 11. mars 2026.

### **Sameiets økonomi**

Styret har de senere årene ønsket å planlegge for et årlig generelt vedlikeholdsbudsjett på rundt kr. 50.000. Dette har i perioder vært utfordrende, men vil forhåpentligvis bli enklere nå som alle branniltak er blitt gjennomført. Likevel, den generelle prisstigningen og uforutsette utgifter vil fortsatt kunne spise opp sameiets «frie» midler. F.eks. er kostnadene knyttet til sameiets felleslån fortsatt høye og den forventede rentenedgangen har vært liten så langt. Kostnadene knyttet til strøm er imidlertid gått ned med «Norgespris». De kommunale avgiftene må forventes å øke ytterligere, ikke minst på grunn av Oslo Kommunes store investeringer i ny vannforsyning.

De senere år har sameiets «faste» utgifter jevnlig innhentet sameiets inntekter, noe som har nødvendiggjort en økning i fellesutgiftene. Det er ikke bærekraftig dersom sameiet mangler tilstrekkelige «frie» vedlikeholdsmidler. Samtidig er det ønskelig å unngå ytterligere økninger av fellesutgiftene. Styret ser det ikke påkrevet å øke fellesutgiftene i 2026.

For øvrig vises det til sameiets regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

### **Sameiets felleslån i DNB**

Sameiet har et relativt betydelig felleslån i DNB etter takomleggingen i 2018/19 og renoveringen av fasaden i 2020. Få banker gir boliglån som sameielån (felleslån), hvilket betyr at det er mangelfull konkurranse i markedet og at rentenivået er vesentlig høyere enn for private boliglån, på grunn av ulik risikoprofil.

Per 01.01.2026 beløp sameiets gjestående gjeld seg til **kr. 2.472.878**. Renten på lånet økte kraftig i 2023 og har siden da bare gått lite ned. Per 1. januar 2026 er effektiv rente **7,3 %**. Rentenedgang i løpet av 2026 er svært usikkert.

Som besluttet på årsmøtet i 2024, diskuterte årsmøtet i 2025 hvorvidt sameiet burde innløse felleslånet, dvs. at hver enkelt sameier skulle innbetale sin andel og eventuelt dekke dette gjennom å øke sitt eget boliglån, noe som ville gi lavere rente. Forslaget oppnådde ikke det nødvendige 2/3 flertall på årsmøtet 2025.

Styret legger til grunn at dette ikke har endret seg etter bare ett år. Styrets syn er at en eventuell beslutning om å innløse sameiets felleslån ikke bør tas opp på nytt før tidligst tre år etter vedtaket i 2025, dvs. ikke før i 2028. Det står likevel enhver sameier fritt å foreslå at saken tas opp på et tidligere årsmøte.

Den enkelte seksjonseiers andel av felleslånet per 31.12.2025 står i de oppgitte skattedata for 2025, som regnskapsfører har sendt til den enkelte i januar.

#### **Kollektivt bredbånd: sameiets avtale med Telia**

Den kollektive bredbåndsavtalen med Telia (100 Mbps) trådte i kraft 01.06.2021 og omfatter p.t. alle boenheter (kr. 299 per mnd.). Dette beløpet er inkludert i felleskostnadene. Så lenge sameierne er tilfreds med den nåværende ordning, ser ikke styret grunn til å vurdere en overgang til bredbånd gjennom fiber, noe som ville kreve en ny fysisk installasjon frem til den enkelte leilighet.

Bredbånd med høyere hastighet enn 100 Mbps kan avtales direkte mellom Telia og den enkelte sameier. Det samme gjelder TV-abonnement. Telia fakturerer slike ekstratjenester gjennom direkte kontakt med den enkelte.

#### **Vask av trappen i hovedbygningen**

Styret inngikk ved årsskiftet 2024/25 en ny avtale om vask av trappegangen i hovedbygningen. Denne trådte i kraft 01.03.2025. De beboere det gjelder synes å være tilfreds med opplegget.

Kostnaden fordeles likt på beboerseksjonene i hovedbygningen og er inkludert i disse seksjonenes fellesutgifter.

#### **Dugnad**

Dugnad ble avholdt 22. november, men med dårligere fremmøte enn året før. Det ble derfor ikke fjernet løv på taket til stallen, noe som derfor bør gjøres på en dugnad våren 2026.

#### **Nye beboere**

Seksjon 3 i sameiet er leiet ut fra januar 2026, etter i hovedsak å ha vært ubebodd de senere år. Seksjon 6 ble solgt i 2025 og har vært under oppussing/modernisering. Ny eier har meddelt styret at leiligheten ventelig vil bli leiet ut. Forut for 2026 er det bare seksjon 11 som har vært leiet ut over en lengre periode de siste par årene.

#### **Konklusjon**

Styret har inntrykk av at det meste fungerer greit i sameiet og at man trives. Det gjøres likevel på nytt oppmerksom på at gjester og beboere som ankommer etter midnatt må tilstrebe å holde **støyvolumet** så lavt som mulig i portrommet, indre gårdsrom og trappegangen, av hensyn til andres nattero. Det inkluderer også porten: den bør lukkes forsiktig og ikke slamre igjen av seg selv på nattestid.

Videre er det grunn til å minne om at det **ikke** skal røykes i hovedbygningens trappegang eller kjeller og at sigarettneiper **ikke** skal kastes på bakken i indre gårdsrom eller fra

balkongene. **Sameierne plikter å gjøre sine gjester og eventuelle leietakere oppmerksom på dette.**

Oslo, 2. mars 2026

Bård Bredrup Knudsen  
styreleder

Oddbjørn Overskott  
styremedlem og  
regnskapsfører

Kristoffer Gulestø  
styremedlem

Jenny Østenstad  
varamedlem



## Brann- og redningsetaten



Boligsameiet Gyldenløvesgate 6

v/Oddbjørn Overskott Gyldenløves gate 6A  
0260 Oslo

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**  
24/4333 - 12

**Saksbeh.:**  
Jarle Ranbø, 98225906

**Dato:**  
17.10.2025

### Sak avsluttet - Gyldenløves gate 6

**Objekt:**

**Adresse:**  
Gyldenløves gate 6 A - B

**Gnr/bnr:**  
213/134

Vi har gjennomført en etterkontroll i bygget deres 17. oktober 2025.

Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen Newsec gjorde 26. september 2019. Vi avslutter derfor saken.

Vi forutsetter at dere kan dokumentere at oppgraderingene er utført i tråd med gjeldende regelverk. Denne dokumentasjonen må dere oppbevare som en del av internkontrollen deres, og kunne legge fram dersom dere blir spurt om det.

#### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 98225906 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Asle Christensen  
fagansvarlig Bygård

Jarle Ranbø  
branninspektør

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere:

 **Brann- og redningsetaten**  
Oslo kommune

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80  
[postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: 876820102  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET GYLDENLØVES GATE 6**

Vedtatt på årsmøtet  
den 11. juni 2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65  
Endret 20. mai 2024

## **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiet Gyldenløves gate 6 (heretter kalt Sameiet) er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av seksjonene i gårdsnummer 213 og bruksnummer 134 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 26.10.1983. Sameiet består av to bygninger: Gyldenløves gate 6A (hovedbygningen) og Gyldenløves gate 6B (stallbygningen).

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Det har som formål å ivareta seksjonseierens felles interesser. Det er registrert i Brønnøysregisteret med organisasjonsnummer 991 938 214.

## **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken følger som vedlegg til vedtektene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene bortsett fra i tildelte boder, er forbudt.

### **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt, med forbehold for begrensningene i påfølgende to ledd, selge, pantsette og leie ut

sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

En seksjonseier kan, med den begrensning som følger under, fritt leie ut hele eller deler av sin seksjon. Utleie skal meddeles sameiets styre. Korttidsutleie som f.eks. gjennom AirBNB er imidlertid ikke tillatt. Korttidsutleie er her definert som utleie som har en varighet på under 3 uker.\*

*\*Endret i henhold til sameievedtak om vedtektsendring 20.05.2024*

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Med unntak av næringsseksjonen og med forbehold for reglene i eierseksjonslovens § 24, 4.ledd, kan juridiske personer ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Videre kan styret bare nekte godkjenning av en ny seksjonseier dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte bruksenhet kan bare brukes i samsvar med formålet, dvs. som bolig- eller næringsseksjon. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som tilhører sameiet, i samsvar med årstid og forholdene ellers.

Bruksretten til boder i kjelleren og boder i trappeoppgangen i hovedbygningen, er fordelt på boligseksjonene. Sameiets årsmøte kan justere gjeldende praksis med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, men ikke slik at noen seksjonseiere eller utenforstående får en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser og anlegg av ladepunkt for elbil er derfor ikke aktuelt.

#### **2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre eller få gjennomført tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstands-



medlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er likevel ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning av dyrehold dersom det foreligger en saklig grunn.

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonslovens § 29.»

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à-konto-beløp basert på felleskostnadene som fastsatt av årsmøtet, for å dekke sin andel av disse kostnadene. Slike fellesutgifter betales forskuddsvis hver måned og kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av månedlige fellesutgifter kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Fellesutgifter omfatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, forsikringspremie, elektrisk strøm til sameiets fellesarealer, vedlikehold og lignende. Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

Sameiets årsmøte kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer beslutte at fellesutgiftene også skal omfatte godtgjørelse til forretningsfører, styret, vaktmester og vaskehjelp.

## **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

Sameiet og de andre seksjonseierne har panterett i enhver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern-utstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger, etter ovennevnte bestemmelser. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.2. Evakueringsbalkongen i femte etasje**

Evakueringsbalkongen i femte etasje utenfor de to loftsleilighetene er et delt ansvar mellom sameiet og eierne av de to eierseksjonene: den midterste delen, inkludert evakueringstrappen, tilhører sameiet, mens balkongene utenfor henholdsvis seksjon 12 og seksjon 13 tilhører de to seksjonene. Vedlikeholdsansvaret for selve strukturen deles derfor i tre like deler. Vedlikeholdsansvaret for balkongens treverk tilligger imidlertid de to seksjonene, med halvparten på hver. Evakueringsbalkongen må ikke blokkeres da det dreier seg om en rømningsvei.

## **5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og om mulig slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten inkluderer reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter som det fremgår av pkt. 5.1 felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5.4. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av eventuelle markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.



Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eventuelt seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, normalt innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd og innen 3 uker før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som gitt i pkt. 7.2. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sakspapirer til ordinære årsmøter skal sendes ut senest 1 uke før det varslede møtet blir avholdt og tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må slike forslag vedlegges innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen, jf. pkt. 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Den vedlagte dagsorden skal i utgangspunktet omfatte følgende:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møtestyrer
3. Valg av protokollskriver
4. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
5. Styrets årsberetning
6. Godkjenning av regnskap
7. Styrets forslag til vedtak
8. Andre forslag til vedtak
9. Årsbudsjett og fellesutgifter
10. Valg av styreleder, to styremedlemmer og eventuelt ett varamedlem
11. Valg av regnskapsfører og eventuelt revisor.

Årsberetning, regnskap og forslag til vedtak skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet. Revisjonsberetning skal senest fremlegges på årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Årsmøtet ledes av den valgte møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene eller følger av eierseksjonsloven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for følgende beslutninger:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over ordinær forvaltning og vedlikehold i sameiet, samt vedlikehold som krever større investeringer
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet gjennom flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Nødvendig vedlikehold og sameiets ordinære forvaltning er ikke bomiljøtiltak.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon stemmerett. For hver seksjon kan avgis én stemme.

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

#### **7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet, føres av den valgte protokollskriver. Møtelederen og den person som er utpekt av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde tid og sted for møtet, navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig, samt alle saker som er behandlet og vedtak som er fattet. Den kan ved behov også inneholde et kortfattet resumé av innleggene på årsmøtet. Det skal angis om et vedtak er fattet med simpelt eller kvalifisert flertall. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder (pkt. 7.10 annet ledd), bør protokollen redegjøre for hvem som har gitt samtykke.

#### **7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer med eller som fullmektig.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to medlemmer i tillegg til styreleder og kan om ønskelig også ha ett varamedlem.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Gjenvalg er tillatt. Et eventuelt varamedlem velges for ett år av gangen. Årsmøtet kan fastsette et eventuelt vederlag til styrets medlemmer.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter kan også skje telefonisk eller gjennom elektronisk kommunikasjon.

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

Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er til stede. Når hele styret er til stede treffes beslutninger gjennom flertallsvedtak. Er kun to medlemmer til stede treffes beslutninger ved enstemmighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene dersom noen beslutninger medfører økonomiske utlegg for sameiet. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

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

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet skal ha en valgt forretningsfører, jf. pkt. 7.5. Årsmøtet kan beslutte at forretningsfører skal motta et vederlag, jf. pkt. 3 fjerde ledd.

### **9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **10.2. Revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene velge en revisor. Revisor skal gjennomgå sameiets årsregnskap i forkant av årsmøtet og legge frem sin rapport senest på årsmøtet.

## **11. VEDTEKSENDRING**

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag til vedtektsendring med begrunnelse skal sendes ut som sakspapirer innen én uke før sameiemøtet, jf. pkt. 7.4 tredje ledd.

## **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*Distribuert til alle sameiere 13. juni 2024*



## VEDLEGG: SEKSJONSBRØKER

|            |         |          |
|------------|---------|----------|
| Seksjon 1  | 25/886  | 2,82 %   |
| Seksjon 2  | 72/886  | 8,13 %   |
| Seksjon 3  | 15/886  | 1,69 %   |
| Seksjon 4  | 179/886 | 20,20 %  |
| Seksjon 5  | 80/886  | 9,03 %   |
| Seksjon 6  | 71/886  | 8,01 %   |
| Seksjon 8  | 80/886  | 9,03 %   |
| Seksjon 9  | 71/886  | 8,01 %   |
| Seksjon 10 | 80/886  | 9,03 %   |
| Seksjon 11 | 71/886  | 8,01 %   |
| Seksjon 12 | 75/886  | 8,47 %   |
| Seksjon 13 | 67/886  | 7,56 %   |
| SUM        | 886/886 | 100,00 % |

Seksjon 7 er strøket da den er blitt fusjonert inn i seksjon 4.

Regnskap per 12.9. / BUDSJETT for Gyldenløves gate 6 2026

| Seksjonseier                | Sek. | Januar     | Februar   | Mars      | April     | Mai        | Juni      | Juli      | August    | Sept      | Okt       | Nov       | Des       | Sum        | Regns2025  | Endring           |
|-----------------------------|------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-------------------|
| Inntekter                   |      |            |           |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |                   |
| W. B. Samson                | 1    | 4 764,00   |           |           | 4 764,00  |            |           |           | 4 764,00  |           | 4 764,00  |           |           | 19 056,00  | 19 056,00  | 0,00 0,00 %       |
| Jens H. Holm                | 2    | 14 961,00  |           |           | 14 961,00 |            |           | 14 961,00 |           |           | 14 961,00 |           |           | 59 844,00  | 59 679,00  | 165,00 0,28 %     |
| Vidar Venbakken             | 3    | 4 098,00   |           |           | 4 098,00  |            |           | 4 098,00  |           |           | 1 366,00  | 1 366,00  | 1 366,00  | 16 392,00  | 16 236,00  | 156,00 0,96 %     |
| E. Lanza / B. Knudsen       | 4    | 7 948,70   | 11 360,00 | 11 360,00 | 11 360,00 | 11 360,00  | 11 360,00 | 22 720,00 |           | 11 360,00 | 11 360,00 | 11 360,00 | 11 360,00 | 132 908,70 | 136 029,86 | -3 121,16 -2,29 % |
| Ebba Køber                  | 5    | 5 515,00   | 5 475,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 515,00   | 5 515,00  | 5 515,00  | 5 515,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 66 020,00  | 65 755,00  | 265,00 0,40 %     |
| Arne Rustad                 | 6    | 29 538,00  |           |           |           | 29 538,00  |           |           |           |           |           |           |           | 59 076,00  | 59 958,00  | -882,00 -1,47 %   |
| Gundersen / Hessner         | 8    | 5 495,00   | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00   | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 65 940,00  | 65 775,00  | 165,00 0,25 %     |
| Oddbjørn Overskott          | 9    | 4 923,00   | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00   | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 59 076,00  | 58 911,00  | 165,00 0,28 %     |
| Kristoffer Gulestø          | 10   | 5 495,00   | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00   | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 5 495,00  | 65 940,00  | 65 775,00  | 165,00 0,25 %     |
| Therese Beil                | 11   | 4 923,00   | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00   | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 4 923,00  | 59 076,00  | 58 911,00  | 165,00 0,28 %     |
| Østenstad / Korsjøen        | 12   | 5 177,00   | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00   | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 5 177,00  | 62 124,00  | 61 959,00  | 165,00 0,27 %     |
| Håkon Fougner               | 13   | 4 705,00   | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00   | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 669,00  | 4 669,00  | 4 669,00  | 4 669,00  | 56 316,00  | 56 460,00  | -144,00 -0,26 %   |
| Sum ordinære inntekter      |      | 97 542,70  | 47 553,00 | 47 573,00 | 71 396,00 | 77 131,00  | 47 593,00 | 78 012,00 | 40 997,00 | 47 537,00 | 68 628,00 | 48 903,00 | 48 903,00 | 721 768,70 | 724 504,86 | -2 736,16 -0,38 % |
| Renteinntekter / forsikring |      |            |           |           |           | 14 560,00  |           |           |           |           |           |           |           | 14 560,00  | 13 233,00  | 1 327,00          |
| Utestående / forh.innbet.   |      | -44 499,00 |           |           |           | 29 238,00  |           |           |           |           |           |           |           | -15 261,00 | 41 531,00  | -56 792,00        |
| Sum inntekter:              |      | 53 043,70  | 47 553,00 | 47 573,00 | 71 396,00 | 120 929,00 | 47 593,00 | 78 012,00 | 40 997,00 | 47 537,00 | 68 628,00 | 48 903,00 | 48 903,00 | 721 067,70 | 779 268,86 | -58 201,16        |

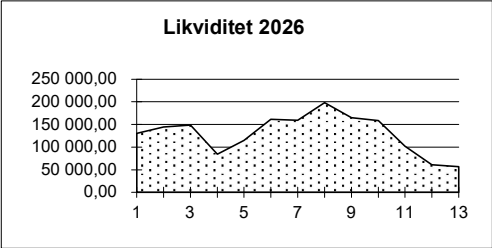
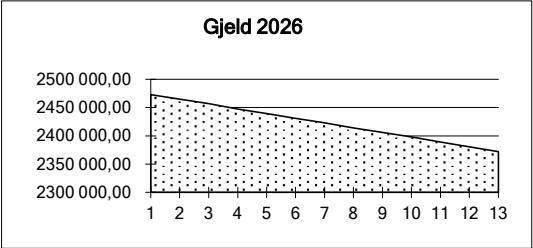
|                      |  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |            |           |           |            |            |            |
|----------------------|--|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| UTGIFTER             |  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |            |           |           |            |            |            |
| Lån                  |  | 23 295,00 | 23 295,00 | 23 295,00  | 23 295,00 | 23 295,00 | 23 295,00 | 23 666,72 | 23 565,00 | 23 565,00 | 23 565,00  | 23 565,00 | 23 565,00 | 281 261,72 | 285 784,28 | -4 522,56  |
| Strøm                |  | 2 574,28  | 2 847,48  | 2 926,82   | 2 795,56  | 2 562,12  | 2 413,62  | 2 125,38  | 2 185,77  | 2 497,73  | 3 000,00   | 3 000,00  | 3 000,00  | 31 928,76  | 36 853,44  | -4 924,68  |
| Kommunale avgifter   |  |           |           | 43 525,43  |           | 34 042,20 |           |           | 34 785,37 |           | 34 785,37  |           |           | 147 138,37 | 169 442,93 | -22 304,56 |
| Forsikring           |  | 11 279,00 | 11 742,00 | 11 741,00  | 11 741,00 | 11 741,00 | 11 741,00 | 11 741,00 | 11 741,00 | 11 741,00 | 11 741,00  | 11 741,00 | 11 741,00 | 140 431,00 | 134 198,00 | 6 233,00   |
| Telia internett      |  |           |           | 9 875,91   |           |           |           | 9 875,91  |           | 9 875,91  |            |           | 9 875,91  | 39 503,64  | 37 159,94  | 2 343,70   |
| Gowens serviceavtale |  | 866,00    | 866,00    | 866,00     | 866,00    | 866,00    | 866,00    | 866,00    | 866,26    | 866,26    | 866,00     | 866,00    | 866,00    | 10 392,52  | 11 026,00  | -633,48    |
| Vedlikehold          |  |           | 3 107,50  | 19 000,00  |           |           |           |           |           | 3 000,00  | 50 000,00  | 50 000,00 | 3 000,00  | 128 107,50 | 24 647,56  | 103 459,94 |
| Trappevask           |  | 1 050,00  | 1 085,00  | 1 085,00   | 1 627,50  | 1 085,00  | 1 085,00  | 1 085,00  | 1 085,00  | 1 627,50  | 1 137,50   | 1 137,50  | 1 137,50  | 14 227,50  | 16 125,00  | -1 897,50  |
| Diverse              |  | 6,00      | 4,00      | 154,00     | 8,00      | 1 328,50  | 6,00      | 6,00      | 4,00      | 100,00    | 100,00     | 100,00    | 100,00    | 1 916,50   | 3 761,10   | -1 844,60  |
| Sum utgifter         |  | 39 070,28 | 42 946,98 | 112 469,16 | 40 333,06 | 74 919,82 | 49 282,53 | 39 490,10 | 74 232,40 | 53 273,40 | 125 194,87 | 90 409,50 | 53 285,41 | 794 907,51 | 718 998,25 | 75 909,26  |

|                     |  |            |            |            |           |            |            |            |            |            |            |            |           |                       |  |           |
|---------------------|--|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------------------|--|-----------|
| Kontantflyt         |  |            |            |            |           |            |            |            |            |            |            |            |           |                       |  |           |
| Beholdning, den 1.  |  | 130 509,62 | 144 483,04 | 149 089,06 | 84 192,90 | 115 255,84 | 161 265,02 | 159 575,49 | 198 097,39 | 164 861,99 | 159 125,59 | 102 558,72 | 61 052,22 | Beholdning 31.12.2026 |  | 56 669,81 |
| +likviditetsendring |  | 13 973,42  | 4 606,02   | -64 896,16 | 31 062,94 | 46 009,18  | -1 689,53  | 38 521,90  | -33 235,40 | -5 736,40  | -56 566,87 | -41 506,50 | -4 382,41 |                       |  |           |

|              |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |             |
|--------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Gjeld        |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 31.12.2026   | Regns2025    | Endring     |
| Gjeld den 1. |  | 2 472 878,90 | 2 464 985,75 | 2 457 043,66 | 2 447 578,11 | 2 439 528,10 | 2 430 940,27 | 2 422 787,10 | 2 414 098,81 | 2 405 981,29 | 2 397 812,06 | 2 389 098,09 | 2 380 821,32 | 2 372 002,62 | 2 472 878,90 | -100 876,28 |
| - innbetalt  |  | 23 295,00    | 23 295,00    | 23 295,00    | 23 295,00    | 23 295,00    | 23 295,00    | 23 666,72    | 23 565,00    | 23 565,00    | 23 565,00    | 23 565,00    | 23 565,00    | 281 261,72   | 285 784,28   | -4 522,56   |
| + renter     |  | 15 401,85    | 15 352,91    | 13 829,45    | 15 244,99    | 14 707,17    | 15 141,83    | 14 978,43    | 15 447,48    | 15 395,77    | 14 851,03    | 15 288,23    | 14 746,30    | 180 385,44   | 194 515,13   | -14 129,69  |
|              |  | 7,50         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |             |

Vedlikeholdsbudsjett

April: Oppgradering av sikringsskap i kjelleren.  
Oktober / november: Bakvegg stall.



Regnskap for Gyldenløves gate 6 2025

| Seksjonseier                         | Sek. | Januar    | Februar   | Mars      | April     | Mai       | Juni      | Juli      | August    | Sept      | Okt       | Nov       | Des       | Sum        | Regns2024  | Endring              |
|--------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Inntekter                            |      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |                      |
| W. B. Samson                         | 1    | 4 764,00  |           |           | 4 764,00  |           |           | 4 764,00  |           |           | 4 764,00  |           |           | 19 056,00  | 22 236,00  | -3 180,00 -14,30 %   |
| Jens H. Holm                         | 2    | 14 886,00 |           |           | 14 886,00 |           |           | 14 886,00 |           |           | 15 021,00 |           |           | 59 679,00  | 69 422,00  | -9 743,00 -14,03 %   |
| Vidar Venbakken                      | 3    | 4 023,00  |           |           | 4 023,00  |           |           | 4 032,00  |           |           | 4 158,00  |           |           | 16 236,00  | 18 726,00  | -2 490,00 -13,30 %   |
| E. Lanza / B. Knudsen                | 4    | 7 953,86  | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 631,00 | 11 676,00 | 11 676,00 | 11 676,00 | 136 029,86 | 154 276,00 | -18 246,14 -11,83 %  |
| Ebba Køber                           | 5    | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 515,00  | 5 515,00  | 5 495,00  | 65 755,00  | 76 475,00  | -10 720,00 -14,02 %  |
| Arne Rustad                          | 6    |           |           |           |           |           |           | 5 000,00  | 33 335,00 | 21 488,00 | 135,00    |           |           | 59 958,00  | 68 528,00  | -8 570,00 -12,51 %   |
| Carl-Martin Sandvold                 | 8    | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 515,00  | 5 515,00  | 5 515,00  | 65 775,00  | 76 536,00  | -10 761,00 -14,06 %  |
| Oddbjørn Overskott                   | 9    | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 943,00  | 4 943,00  | 4 943,00  | 58 911,00  | 68 528,00  | -9 617,00 -14,03 %   |
| Kristoffer Gulestø                   | 10   | 5 531,00  | 5 531,00  | 5 531,00  |           | 10 757,00 | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 5 605,00  | 5 470,00  | 5 470,00  | 65 775,00  | 76 536,00  | -10 761,00 -14,06 %  |
| Therese Beil                         | 11   | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 898,00  | 4 943,00  | 4 943,00  | 4 943,00  | 58 911,00  | 68 528,00  | -9 617,00 -14,03 %   |
| Østenstad / Korssjøen                | 12   | 5 152,00  | 5 213,00  |           | 5 152,00  | 10 243,00 | 5 152,00  | 5 152,00  | 5 152,00  | 5 152,00  | 5 287,00  | 5 152,00  | 5 152,00  | 61 959,00  | 72 085,00  | -10 126,00 -14,05 %  |
| Håkon Fougner                        | 13   | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 4 705,00  | 56 460,00  | 64 971,00  | -8 511,00 -13,10 %   |
| Sum ordinære inntekter               |      | 67 750,86 | 47 816,00 | 42 603,00 | 65 897,00 | 58 072,00 | 47 694,00 | 76 376,00 | 81 029,00 | 69 182,00 | 72 267,00 | 47 919,00 | 47 899,00 | 724 504,86 | 836 847,00 | -112 342,14 -13,42 % |
| Renteinntekter / forsikring          |      |           |           |           |           | 13 233,00 |           |           |           |           |           |           |           | 13 233,00  | 12 198,00  | 1 035,00             |
| Utestående / forh.innbet./eierskifte |      | -4 968,00 |           |           |           |           |           | 2 000,00  |           |           |           |           | 44 499,00 | 41 531,00  | 5 999,00   | 35 532,00            |
| Sum inntekter:                       |      | 62 782,86 | 47 816,00 | 42 603,00 | 65 897,00 | 71 305,00 | 47 694,00 | 78 376,00 | 81 029,00 | 69 182,00 | 72 267,00 | 47 919,00 | 92 398,00 | 779 268,86 | 855 044,00 | -75 775,14           |

UTGIFTER

|                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |            |            |             |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|
| Lån                  | 24 006,00 | 24 006,00 | 24 006,00 | 24 006,00 | 24 006,00 | 24 006,00 | 24 006,00 | 23 851,17 | 23 640,00 | 23 640,00  | 23 316,11 | 23 295,00 | 285 784,28 | 287 286,07 | -1 501,79   |
| Strøm                | 3 420,48  | 3 843,56  | 4 017,41  | 3 282,74  | 3 466,59  | 3 475,17  | 2 601,04  | 2 177,52  | 2 763,37  | 2 828,30   | 2 341,30  | 2 635,96  | 36 853,44  | 37 002,05  | -148,61     |
| Kommunale avgifter   |           |           | 43 041,60 |           | 43 250,69 |           |           | 41 575,32 |           | 41 575,32  |           |           | 169 442,93 | 161 918,00 | 7 524,93    |
| Forsikring           | 10 127,00 | 11 281,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00 | 11 279,00  | 11 279,00 | 11 279,00 | 134 198,00 | 120 813,00 | 13 385,00   |
| Telia internett      |           |           | 8 587,26  |           |           | 8 595,85  |           |           |           | 10 100,92  |           | 9 875,91  | 37 159,94  | 34 457,52  | 2 702,42    |
| Gowens serviceavtale | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 834,00    | 323,00     | 834,00    | 2 363,00  | 11 026,00  | 10 678,00  | 348,00      |
| Vedlikehold          | 2 743,00  |           |           |           |           |           |           |           |           | 21 904,56  |           |           | 24 647,56  | 206 121,62 | -181 474,06 |
| Trappevask           | 1 875,00  |           | 3 750,00  | 1 575,00  | 1 050,00  | 1 050,00  | 1 050,00  | 1 050,00  | 1 050,00  | 1 575,00   | 1 050,00  | 1 050,00  | 16 125,00  | 22 897,50  | -6 772,50   |
| Diverse              | 8,00      | 6,00      | 6,00      | 8,00      | 2 911,50  | 6,00      | 8,00      | 6,00      | 6,00      | 8,00       | 323,60    | 464,00    | 3 761,10   | 2 529,10   | 1 232,00    |
| Sum utgifter         | 43 013,48 | 39 970,56 | 95 521,27 | 40 984,74 | 86 797,78 | 49 246,02 | 39 778,04 | 80 773,01 | 49 162,29 | 103 644,18 | 40 673,01 | 49 433,87 | 718 998,25 | 883 702,86 | -164 704,61 |

Kontantflyt

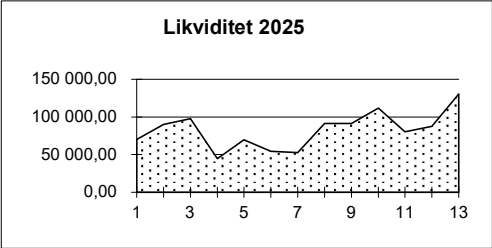
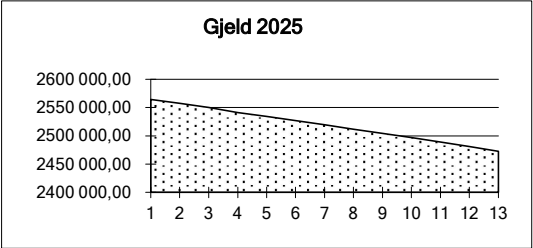
|                     |           |           |            |           |            |           |           |           |           |            |           |           |                       |            |
|---------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------------------|------------|
| Beholdning, den 1.  | 70 239,01 | 90 008,39 | 97 853,83  | 44 935,56 | 69 847,82  | 54 355,04 | 52 803,02 | 91 400,98 | 91 656,97 | 111 676,68 | 80 299,50 | 87 545,49 | Beholdning 31.12.2025 | 130 509,62 |
| +likviditetsendring | 19 769,38 | 7 845,44  | -52 918,27 | 24 912,26 | -15 492,78 | -1 552,02 | 38 597,96 | 255,99    | 20 019,71 | -31 377,18 | 7 245,99  | 42 964,13 |                       |            |

Gjeld

|              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |            |            |            |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| Gjeld den 1. | 2 564 148,05 | 2 557 152,24 | 2 550 156,50 | 2 541 479,52 | 2 534 379,95 | 2 526 691,76 | 2 519 494,23 | 2 511 710,60 | 2 504 413,82 | 2 496 902,94 | 2 488 827,42 | 2 481 216,60 | 31.12.2025 | Regns2024  | Endring    |
| - innbetalt  | 24 006,00    | 24 006,00    | 24 006,00    | 24 006,00    | 24 006,00    | 24 006,00    | 24 006,00    | 23 851,17    | 23 640,00    | 23 640,00    | 23 316,11    | 23 295,00    | 285 784,28 | 287 286,07 | -91 269,15 |
| + renter     | 17 010,19    | 17 010,26    | 15 329,02    | 16 906,43    | 16 317,81    | 16 808,47    | 16 222,37    | 16 554,39    | 16 129,12    | 15 564,48    | 15 705,29    | 14 957,30    | 194 515,13 | 203 514,05 | -8 998,92  |
|              | 7,30         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |            |            |            |

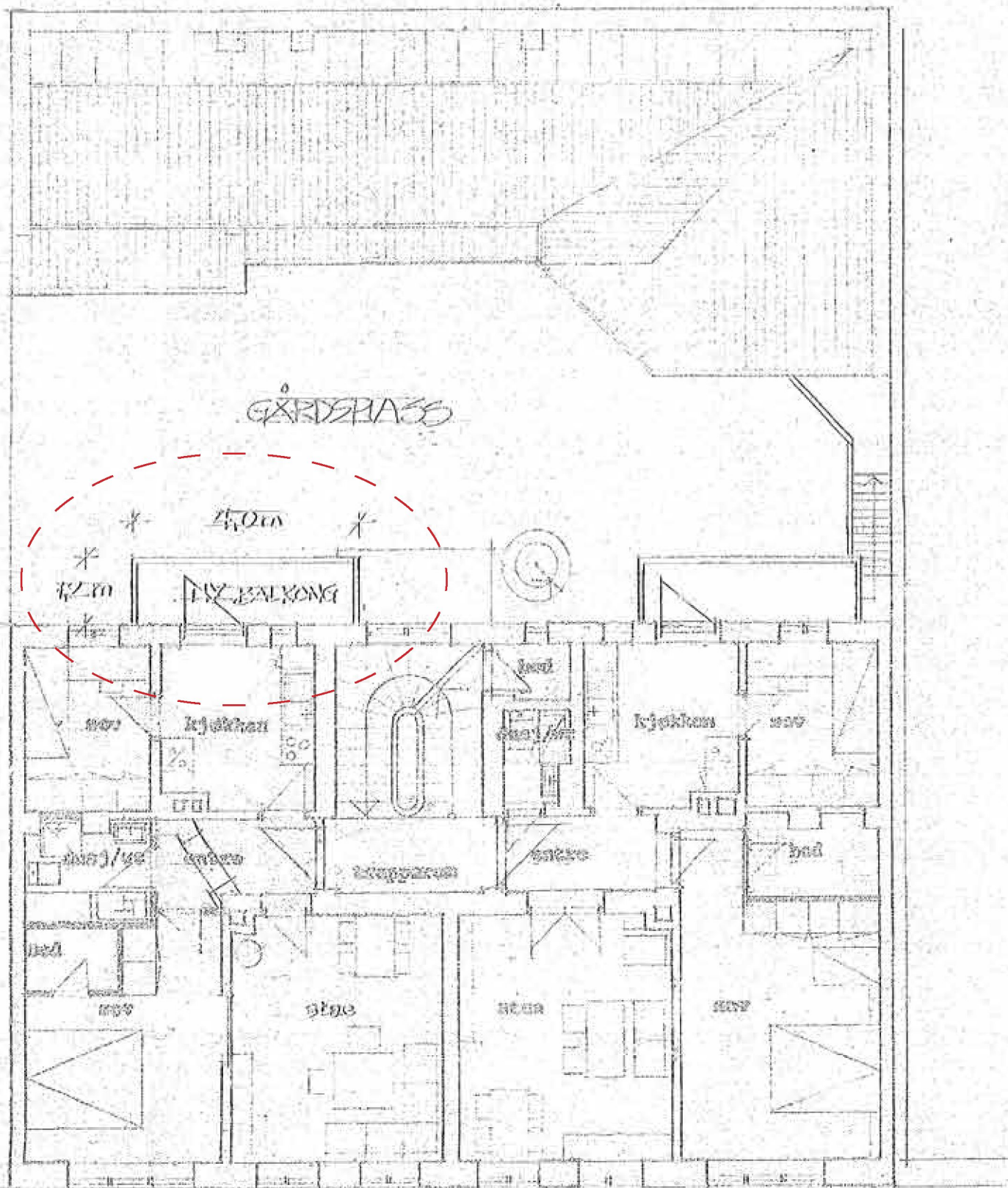
Vedlikeholdsbudsjett

Oktober: Utbedringer kjellertak, lys i første etasje.





Yedlegg E-1  
(5.1)



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |        |                 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|-----------------|------------|
| REV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ANT. | VEORL. | DATA            | SIGN.      |
| GYLDENLØVESGT. 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |        | MAJ             | 1:100      |
| Gnr 243 bnr 134 (s. 8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        | DATA            | 22.01.2014 |
| PLAN 4. ETASJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |        | SIGN            | TW         |
| 1 NY BALKONG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |        | Rev. 23.04.2014 |            |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 10px; border: 1px solid black;">b</div> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 10px; border: 1px solid black;">o</div> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 10px; border: 1px solid black;">x</div> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 10px; border: 1px solid black;">s</div> </div> |      |        | TEGN. NR.:      |            |

boxs arkitektstudio as



127 97



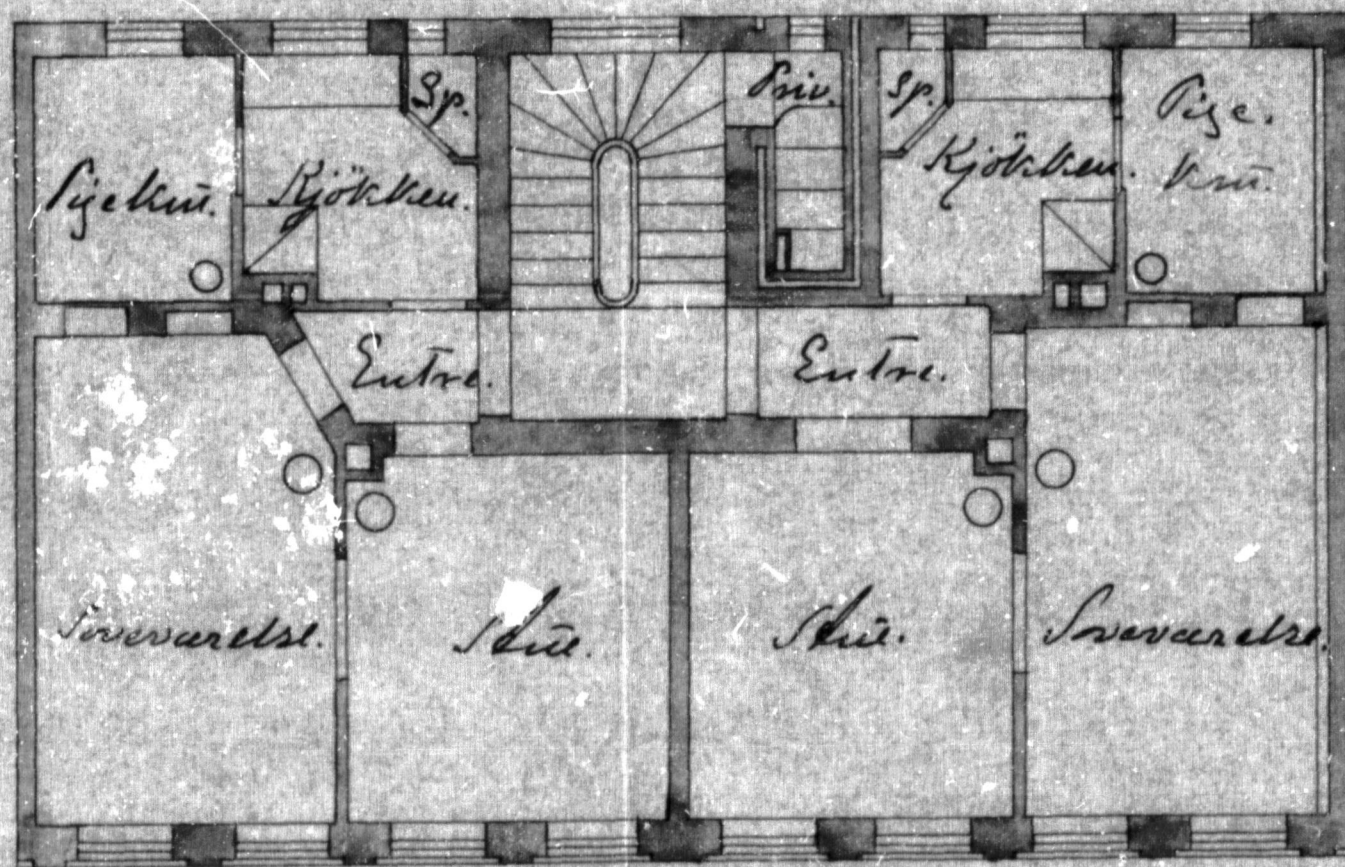
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

472 97. I



Herr Byggesen B. Johansen.  
Gyldenløves gade N. 26.

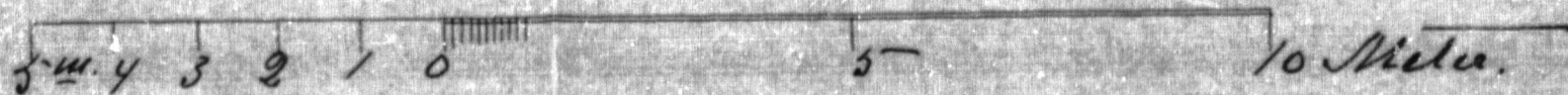
104



108

Plan of 2<sup>de</sup> 3<sup>de</sup> og 4<sup>de</sup> etage.

Carl H. Hansen.  
Marts 1897.







Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

DYVIK & FASTING ARKITEKTER AS

Eilert Sundts gate 17

0259 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201404739-8  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne

Dato: 02.11.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: GYLDENLØVES GATE 6A

Eiendom: 213/134/0/0

Tiltakshaver: W B SAMSON AS

Adresse: Gyldenløvesg 8, 0260 OSLO

Søker: DYVIK & FASTING  
ARKITEKTER AS

Adresse: Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

### **FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6 A**

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| <b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201404739</b> |                   |             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------|
| <b>Beskrivelse</b>                                                                    | <b>Tegningsnr</b> | <b>Dato</b> | <b>PBE-id</b> |
| Situasjonsplan                                                                        | 012A_SP01         | 07.03.2014  | 1/14          |
| Plan 1. etasje                                                                        | PL                | 04.04.2014  | 1/20          |
| Snitt AA-NY                                                                           | SN                | 25.02.2014  | 1/21          |
| Fasade mot gaten NY                                                                   | FA                | 04.04.2014  | 1/22          |

#### **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2015 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler***

***Per-Arne Horne - enhetsleder***



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate , 0187 Oslo

[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



**Kopi til:**

W B SAMSON AS, Gyldenløvesg 8, 0260 OSLO, [morten@samson.no](mailto:morten@samson.no)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SIV ING MARTIN STENSAKER AS  
Billingstadsletta 25  
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.: MARTIN  
BJØRN STENSAKER

Vår ref.: 201806752-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Dato: 10.10.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: GYLDENLØVES GATE 6A Eiendom: 213/134/0/0  
Tiltakshaver: Carl Martin Sandvold Adresse: Gyldenløves gate 6a, 0260 Oslo  
Søker: SIV ING MARTIN STENSAKER AS Adresse: Billingstadsletta 25, 1396  
BILLINGSTAD  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Gyldenløves gate 6 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 15.05.2018.**

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

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806752 |            |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Kart                                                                        |            |      | 1/7    |
| Plan                                                                        |            |      | 1/8    |
| Fasader                                                                     |            |      | 1/9    |

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler  
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

Carl Martin Sandvold, Gyldenløves gate 6a, 0260 Oslo, [carls595@hotmail.com](mailto:carls595@hotmail.com)



Innr.leil. på loft, innr.bad  
og w.c. m.m. i hovedbyggn.

Arbeidsart

Gylde sløves gate 6

82/3536

Arbeidssted

Matr.nr.

Jnr

Byggherre

Einar Udnæs A/S,  
Bygdøy allé 37,

OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve,  
Klingenbergt.5,

OSLO 1

KLH/ES

Dato

19.mars 1984.

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

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør  
Kjell L. Hansen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal  
Mogens Thorsens gate 4 A  
0264 OSLO

Dato: 04.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201004184-13  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erlend Lovøy

Arkivkode: 531

|               |                                        |             |                                        |
|---------------|----------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| Byggeplass:   | GYLDENLØVES GATE 6                     | Eiendom:    | 213/134/0/0                            |
| Tiltakshaver: | Ebba Marie Køber og Gunhild<br>Brokka  | Adresse:    | Gyldenløves gate 6, 0260 OSLO          |
| Søker:        | Inger Skybak Eggesvik siv.ark.<br>mnal | Adresse:    | Mogens Thorsens gate 4 A, 0264<br>OSLO |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus               | Tiltaksart: | Fasadeendring                          |

---

**FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

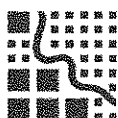
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2011 av:*

*Erlend Lovøy - Saksbehandler  
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS  
Alfheim 24  
1384 ASKER

Deres ref.:  
Pieter Paul Furnée

Vår ref. (saksnr.):  
201405132 - 8  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Jetmir Sabani

Dato: 29.02.2024

Adresse: GYLDENLØVES GATE 6  
Tiltakshaver: THERESE ILEBY BEIL  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/134/0/0  
Søker: BOXS ARKITEKTSTUDIO AS  
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Gyldenløves gate 6

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av ny balkong med tilhørende balkongdør i 4. etasje på fasade mot gårdsrom, mottatt 27.02.2024.**

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

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405132 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Plan 4                                                                      | E1         | 23.04.2014 | 2/2    |
| Situasjonsplan                                                              |            | 23.04.2014 | 2/3    |
| Snitt og fasade                                                             | E1         | 23.04.2014 | 2/4    |

## 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 <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>





~~188-1202~~  
Anmeldelse  
Bygning

22. 12/10

889  
1909

## Expeditions-Dokument

angaaende *Enn. autornedvilgarage i hild. stræde og Tilkjøp.*  
paa Matr.-No. 6 *Engdenløvsvej*  
Indleveret *24<sup>de</sup> sept. 1909.* Attesteret *9<sup>de</sup> juni 1910*

Oversendes Hr. Bygningschefen.

Taket i Rummet D bør fjernes og der maa  
formentlig anbringes en Fordyppning i cement  
gulvene til Opsamlung af Spil-Beværelse.

Kristiania 25<sup>de</sup> Septbr. 1909

O. Hjeltte Holtenmann

889

Taken oversendes i Henhold til Brandlovens  
§ 3 det allerede Brandstyre til Udførelse.

Kristiania 27 September 1909.

Lenn. Linthae

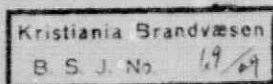
Kr. by. no. 218/09.

Sendes med beilag hr. Brandsløven i  
Kristiania til forenende behandling.

Kristiania brandstyre 27 september 1909

T. Nielsen

formand.



Tilbageendes med beilag hr. Bygningschefen  
i Kristiania, idet man vedlægger en Skrivelse af  
L. d. u. fra Brandchefen i Kristiania.

$$= \frac{924}{97} = \frac{2753}{97} = \frac{2800}{97}$$

Amended  
Explaining  
5 Paragraphs  
of Amendment  
beginning

## Expeditions-Dokument

angaaende

Examples

1900 Mar.-No.

Hyden Lane Lodge

Indleveret

24 Quarts

Attesteret

Færdig attestert 13/1-99

Regularis 9-9

Christiana den 15<sup>de</sup> Maarts 18<sup>de</sup> 18<sup>de</sup>

Rev. Lindholm



Index at remarks

2. 2. 5.

Theodor Gammis

Turk ab Gmatski

d u s

5. — *Каймак-буз*

$$\frac{185}{97}$$

Querschnitt des arde Chondrus Karyomission.

Christiana du 26 Mars 1897

Erkennung 27. 3. 97.

Car. Lierthne





Plan- og  
bygningsetaten



# Oversiktskart

Adr.: Gyldenløves gate 6 A  
Gnr bnr : 213 / 134



Dato: 11.09.2026      Målestokk 1: 7 500 (A4)

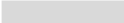
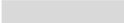


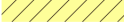






## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                       |                                                                                   |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |  | Inn-/utkjøring                    |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | Veistengning/fysisk kjøresperre   |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |  | Avkjørsel                         |
|  | 311 - Annet veiareal                  |  | Innkjøring                        |
|  | 312 - Fortau                          |  | Utkjøring                         |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang     |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | 1162 - Undervisning                   |                                                                                   |                                   |
|  | 2010 - Veg                            |                                                                                   |                                   |
|  | 2012 - Fortau                         |                                                                                   |                                   |

|                                                                                  |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig             |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet           |
|  | 668 - Spesialområde bevaring annet             |
|  | 675 - Spesialområde bevaring annet underformål |

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 311 - Annet veiareal

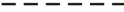
 312 - Fortau

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

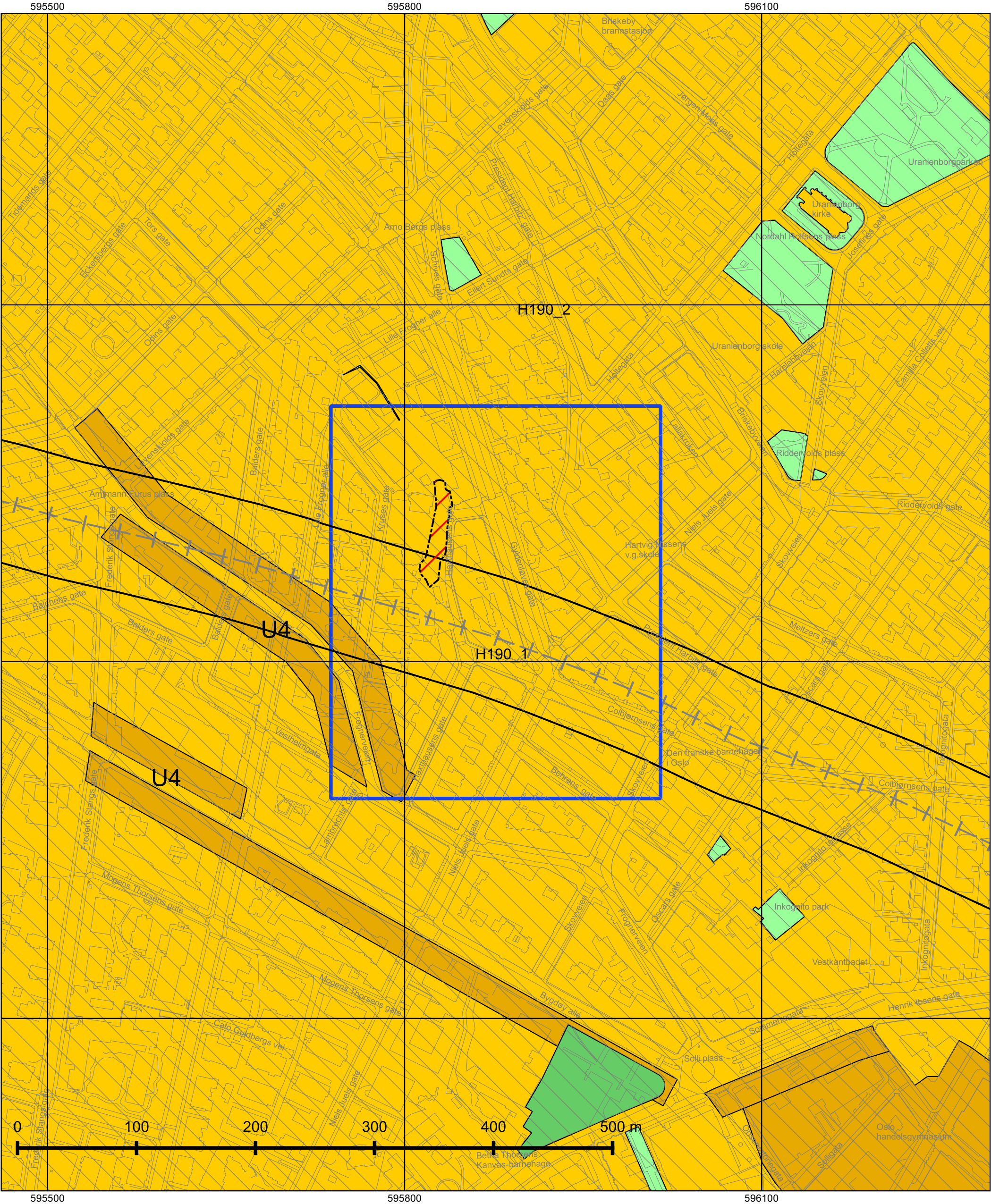
 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)







Dato: 11.09.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 162968/86539752

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.

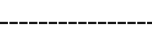
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

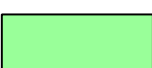
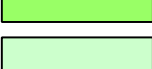
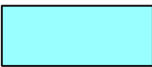
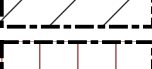
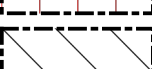
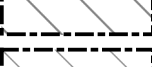
Se tegnforklaring på eget ark.





Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | Farled                                     |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |
|    | Fjernveg                                   |
|    | Markagrense                                |
|    | Plangrense                                 |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |
|    | Sporveg, eksisterende                      |
|    | Sporveg, fremtidig                         |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende            |
|  | Jernbane, eksisterende                     |
|  | Turvei                                     |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |
|  | Bestemmelsesgrense                         |
|  | Aktivitetssone marka                       |

|                                                                                      |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Forsvaret                                                 |
|   | LNF-areal, eksisterende                                   |
|  | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Farled                                                    |
|  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Naturområde                                               |
|  | Friluftsområde                                            |
|  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | 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                                             |



Dato: 11.09.2026  
Kunde:  
Laget for:  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539752  
Deres ref:

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 134.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 213, bnr. 134.

### **GNR. 213 BNR. 134**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1897.

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

**325 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

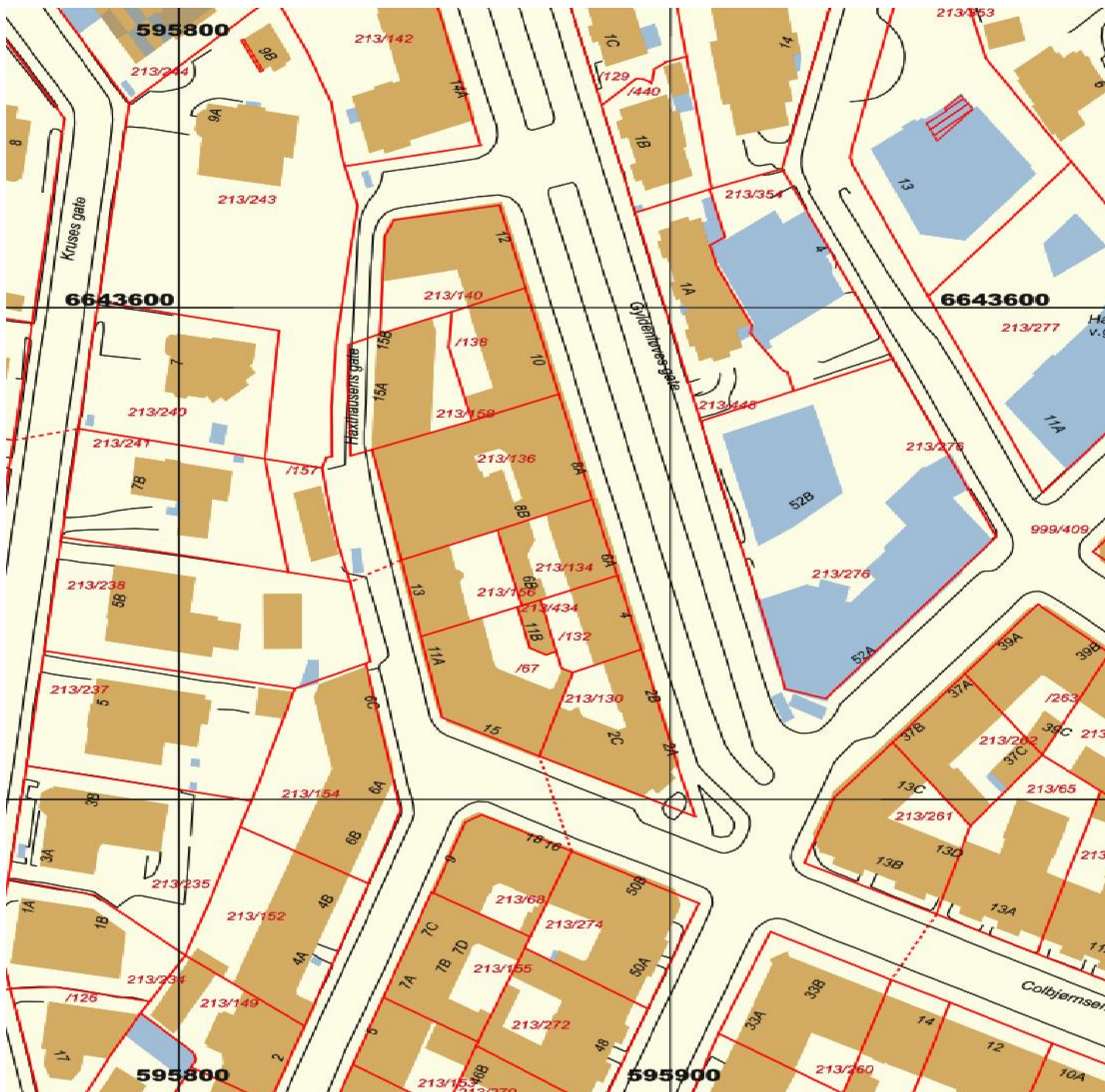
Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





## 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](http://www.byggesak.com).

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

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://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 delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://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](http://www.regjeringen.no).

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

## 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.







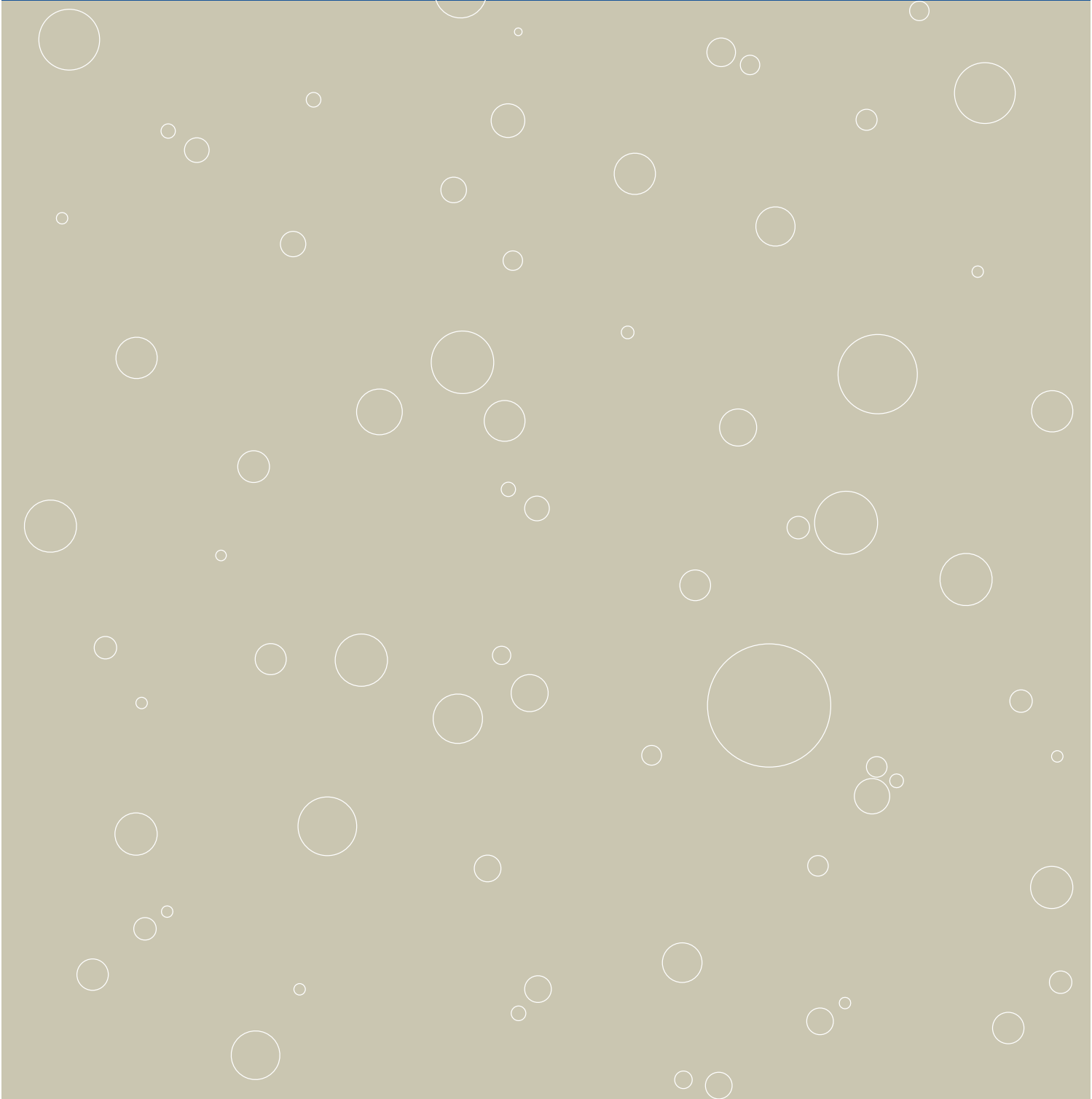
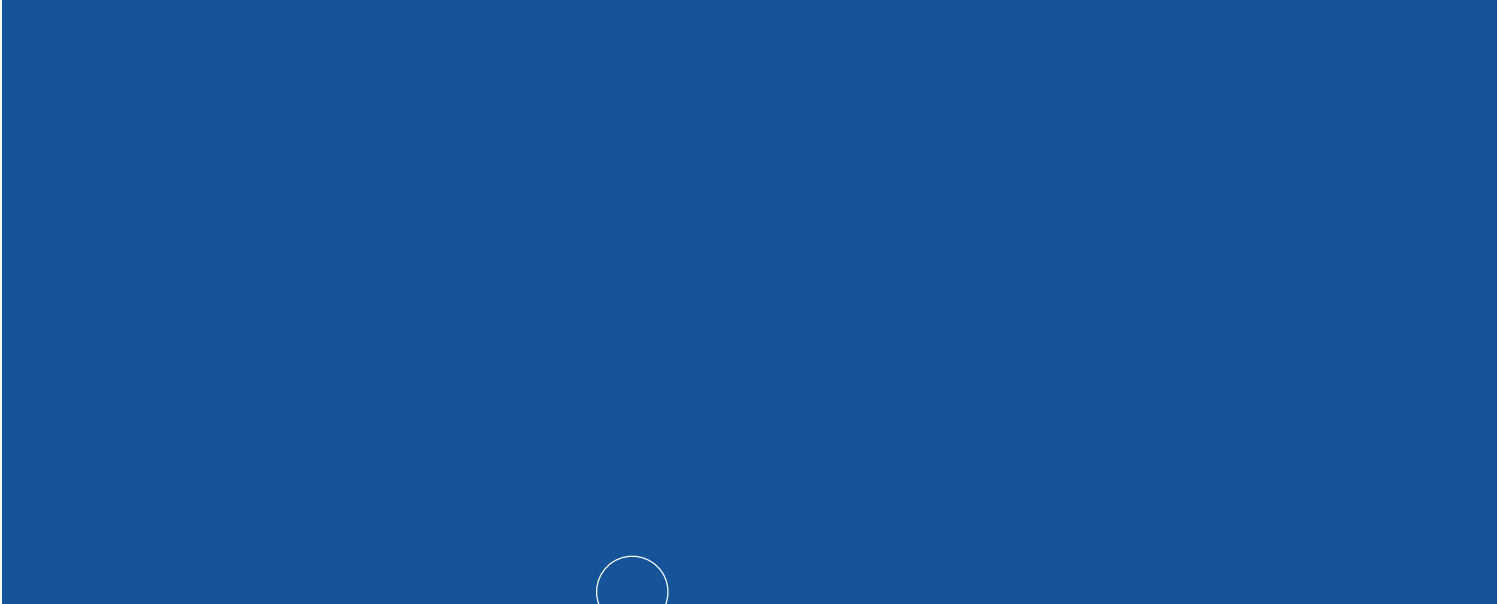
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

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. Intensivt bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

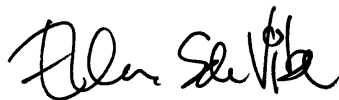
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten  
Februar 2010



Ellen S de Vibe  
Etatsdirektør



Ole Petter Finess  
Avdelingsdirektør



# Innhold

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Forord .....                                                                                                  | 3  |
| 1. Bystyrets vedtak .....                                                                                     | 5  |
| 2. Planens mål.....                                                                                           | 6  |
| 3. Planens bestemmelser og retningslinjer .....                                                               | 7  |
| 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av<br>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. "Strøgsgate 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 <sup>(1)</sup>. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

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

## **§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser**

### **§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

#### **Offentlighet**

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

#### **Biologisk mangfold/naturkvaliteter**

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

#### **Kulturminner**

For torg og plasser, 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, legger 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:

- a. 200 meter i indre Oslo
- b. 300 meter i ytre by.

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

### **R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"**

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

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

### **R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:**

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

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

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

#### **§ 5.2 Torg/plass**

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

#### **R5.2 Retningslinjer for tiltak**

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

#### **§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

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

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

#### **R5.3 Retningslinjer for tiltak**

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

#### **§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**

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

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

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

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

#### **§ 5.5 Overordnet forbindelse**

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

#### **§ 6 Lokale torg og møteplasser**

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

#### **§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> 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.

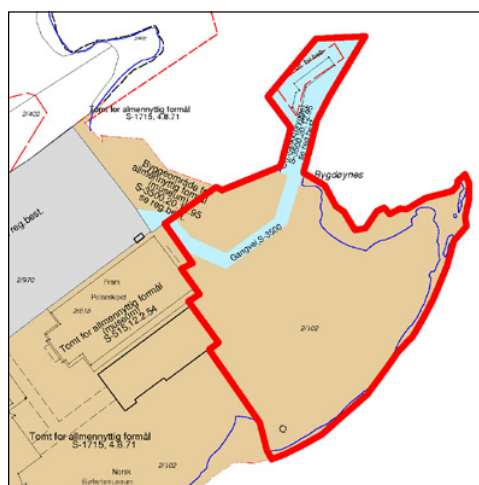
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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



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.

The image is a detailed regulatory plan (reguleringsplan) for an urban area. A large, irregularly shaped area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, with some internal features like roads and building footprints. To the right of the red-outlined area, there is a cluster of buildings colored in shades of orange and yellow. The plan is covered with numerous text labels, including 'FORSLAG' (proposal) and 'VAR REF. 00012671' in several locations. At the top, there are yellow lines representing a railway or major road. The bottom right corner contains a text box with the following information:

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



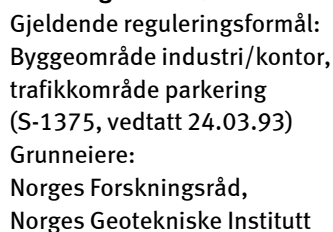
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning/kontor  
(S-2255, vedtatt 28.07.77)  
Grunneier:  
Veigrunn/Oslo kommune



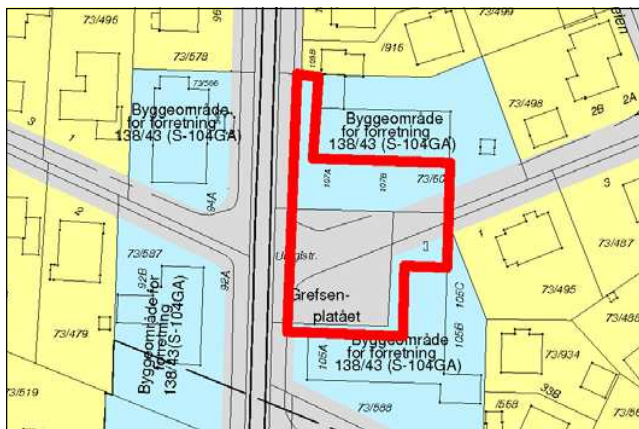
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**  
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(S-995, vedtatt 05.07.62 og  
S-3463, vedtatt 25.01.95)  
Grunneiere:  
Smestad Nye Handelshus AS,  
Øvre Smestad Handelshus AS



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





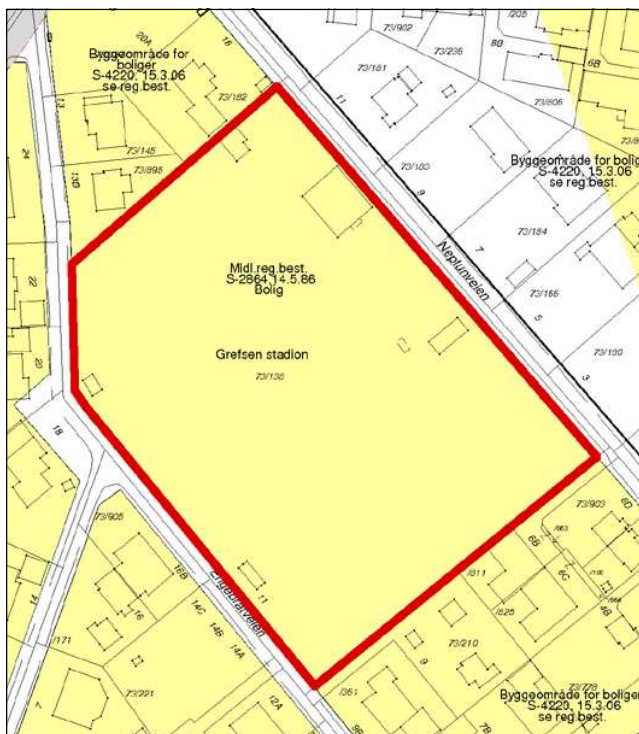


### Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning  
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



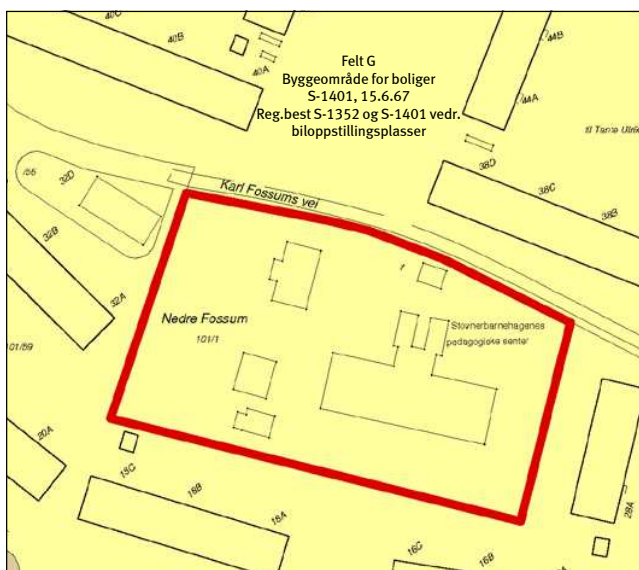
### Sted: Grefsen stadion

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

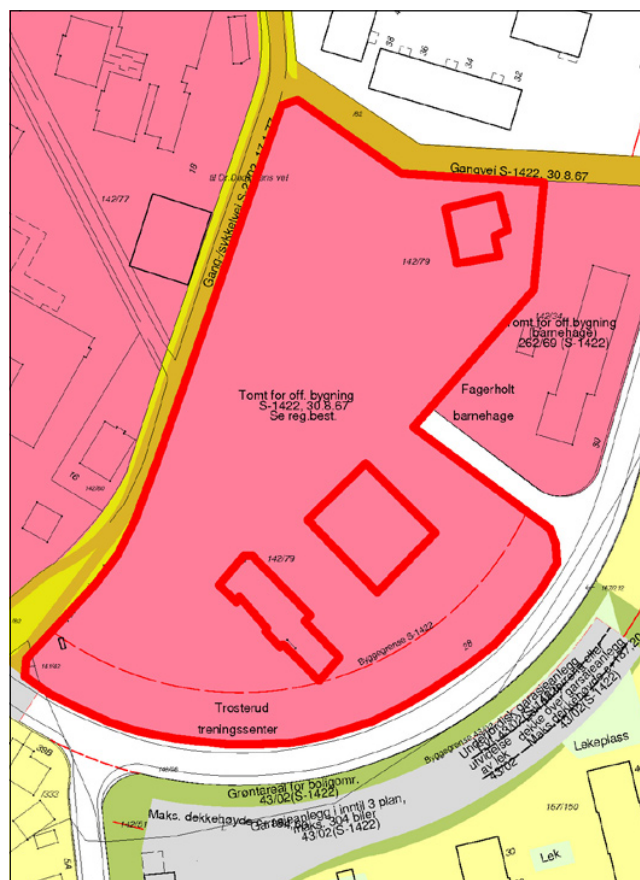


## Bydel Alna

### Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

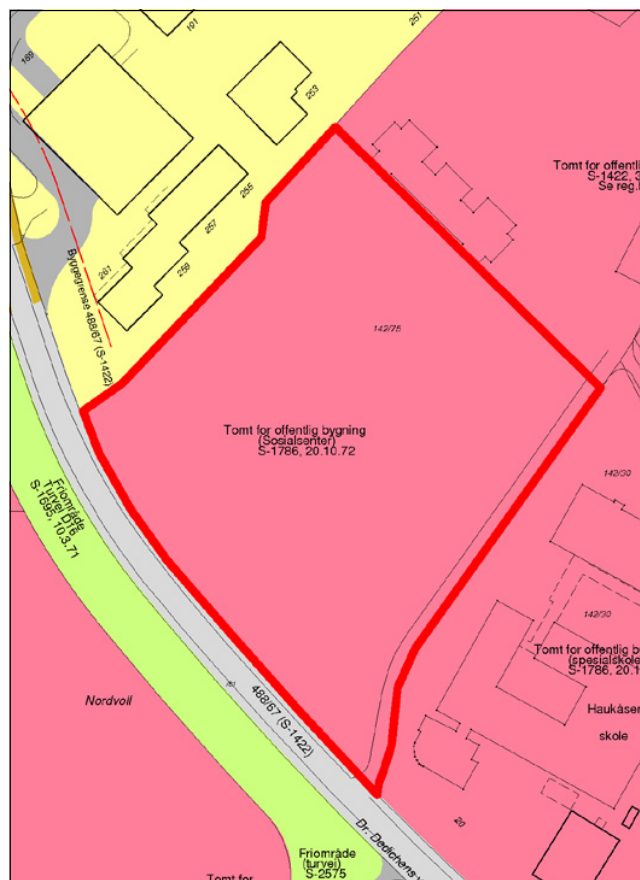


### Sted: Haugerudparken

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF





# 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 ulik bruk.**

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

#### **Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**

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

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

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

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

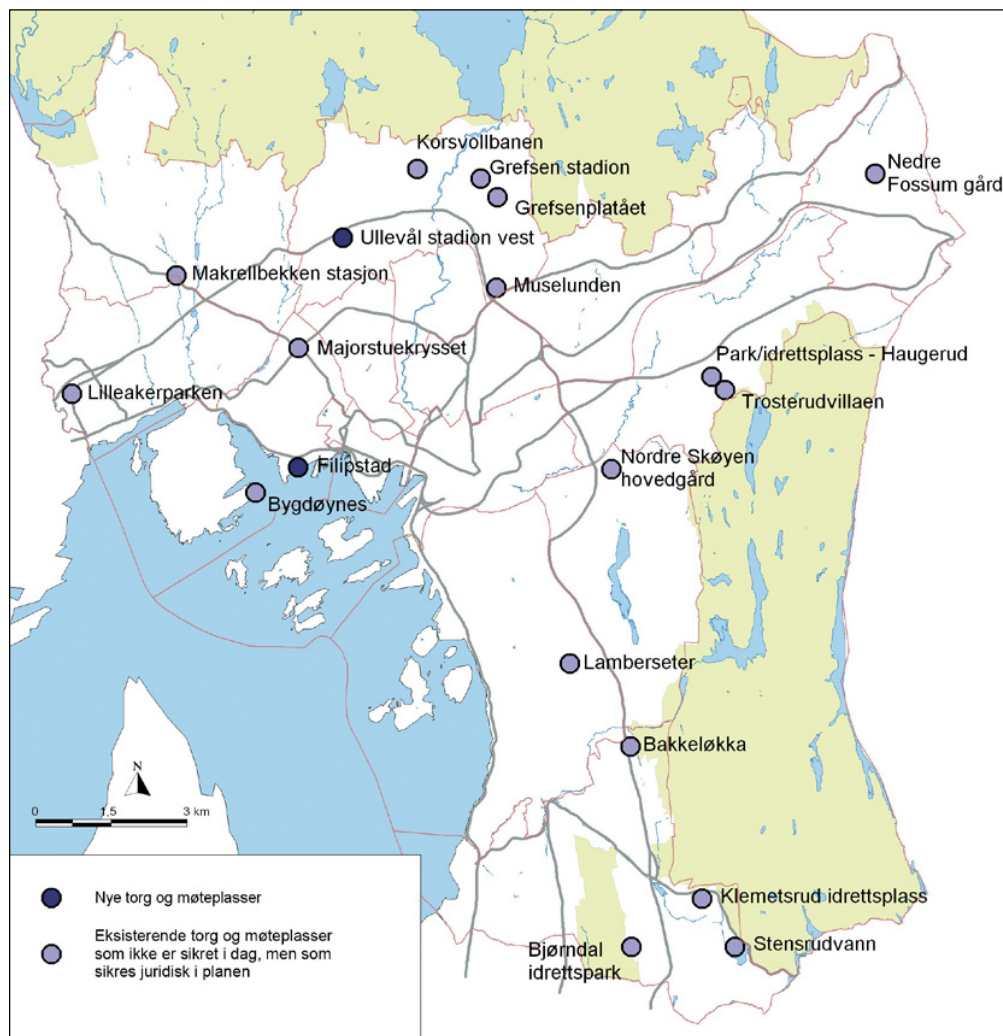
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

### Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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





I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende 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 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m<sup>2</sup>.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m<sup>2</sup> BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m<sup>2</sup> og 40 000 m<sup>2</sup>) 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 Doblougløkka.

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 m<sup>2</sup> BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m<sup>2</sup> 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, Grønerløkka



"Gladengata" planlagt som nye Ensjos handlegate

## FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjo



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grønerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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



### DEFINISJON

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har 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".

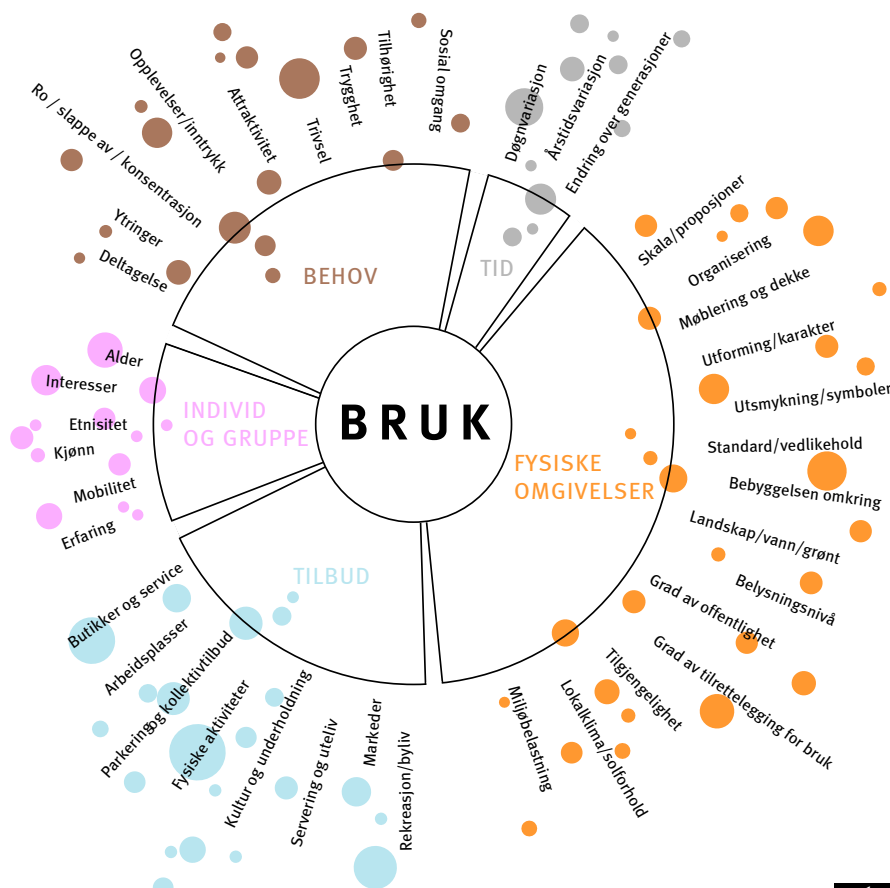
### BYENS UTEROM

**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 "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.*

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



## Møtet med det ukjente

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

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

## Ulikhet – en del av byens vesen

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

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



### Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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

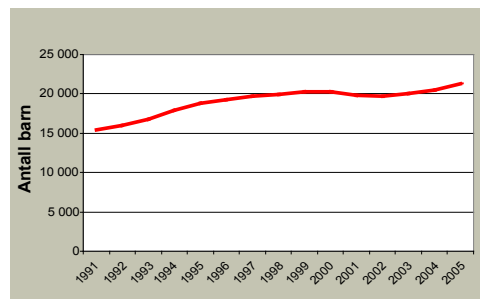
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### 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 ute-rommene, andre tilgjengende 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 er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## 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 hilsenformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

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

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



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

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

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

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret 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

### Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige 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 regulerte 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 skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

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

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

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

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

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

## Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammenlagte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivarettatt 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.

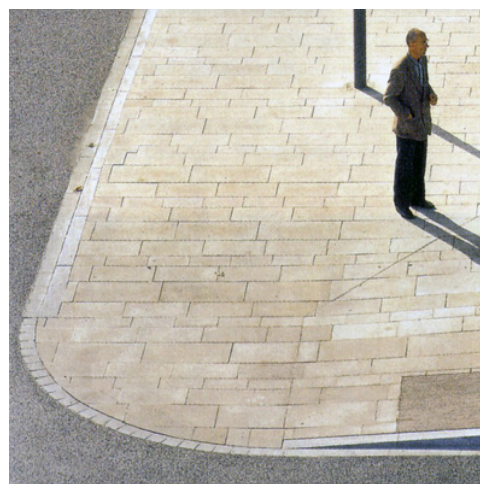
## UNIVERSELL UTFORMING

### 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 arealkonkurranse

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til 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. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

### PLANSTRATEGI

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

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.*

#### **FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY**

##### **Lokale, åpne sentertorg bør sikres**

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



*På 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**

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.

#### **PLANSTRATEGI**

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

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



## STEDER BLIR MER LIKE

### Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

### Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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





## NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

### Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Byøkologiske faktorer  
det skal tas hensyn  
til ved utvikling av  
møteplasser:

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- 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 deltakelse.

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.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

## PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.



# Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreative 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.

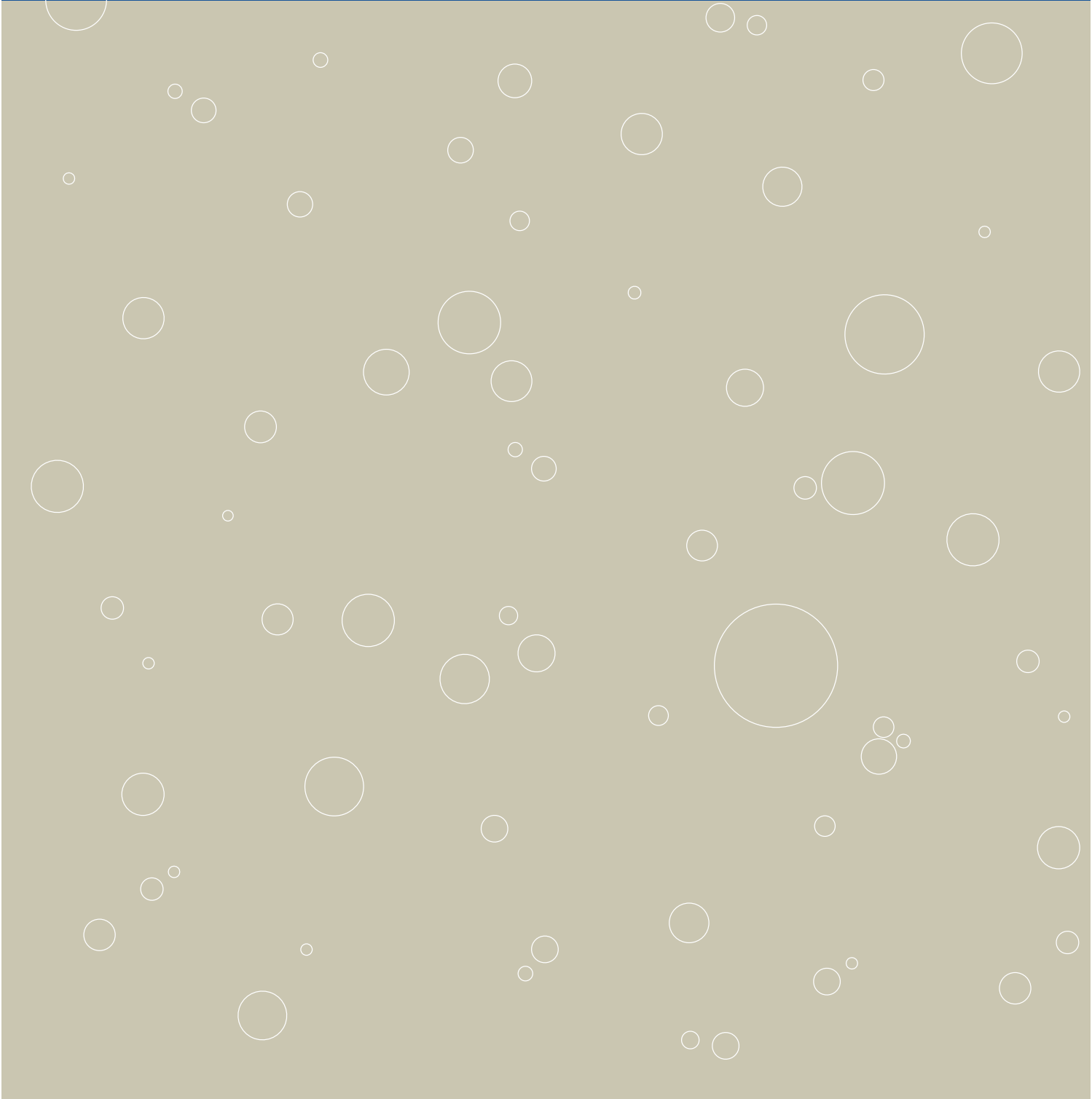
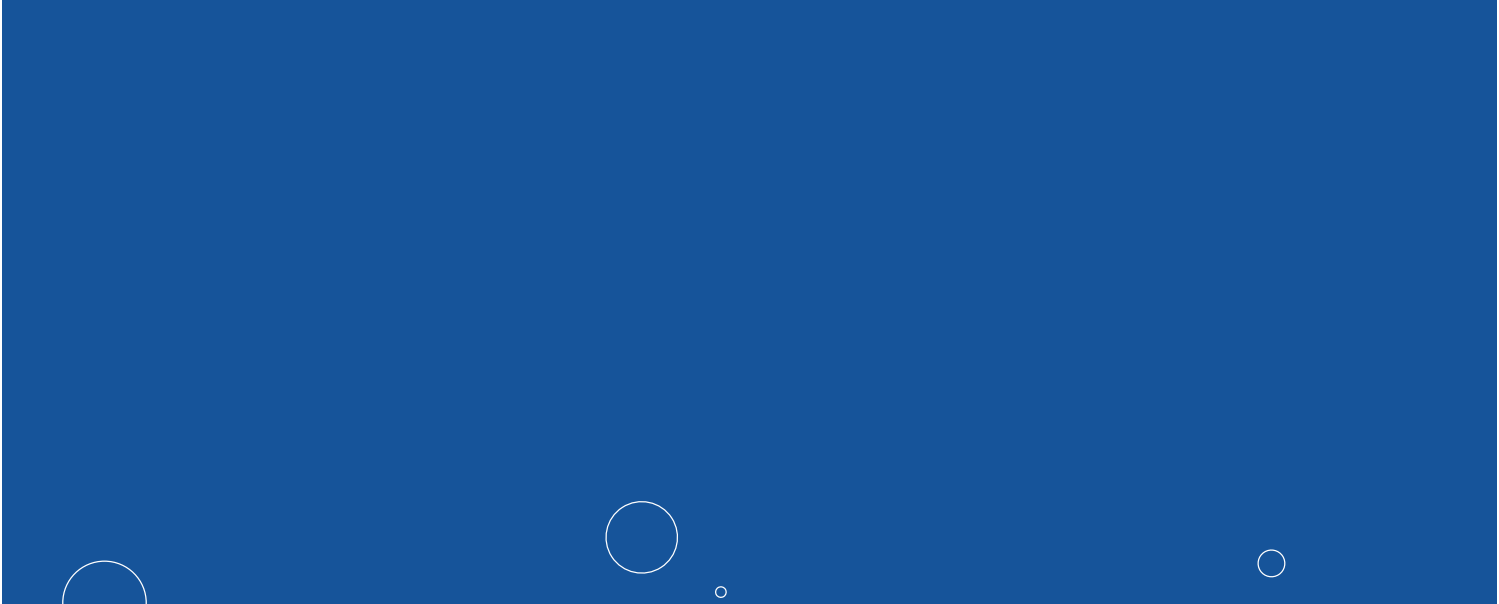
**Verktøykasse**, januar 2009.

**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





## Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

# kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser



## 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. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling 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, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
  - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
  - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
  - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
  - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen 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 bygningrådets 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.**



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>

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Gyldenløves gate 6A

0260 OSLO

Gnr./Bnr.: 213/134

Oslo kommune

Rapportdato: 22.09.2026

Befaringsdato: 15.09.2026

Referansenummer: 15086000

## Areal

Leilighet

Bruksareal: 66 m<sup>2</sup> (BRA-i: 60 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 66 m<sup>2</sup> (BRA-i: 60 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Utførende bygningssakkyndig:



Anders Høiland



95889863



# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Befaringsdato                   | 15.09.2026                      |
| Referansenummer                 | 15086000                        |
| Meglerforetakets oppdragsnummer |                                 |
| Hjemmelshaver/selger            | Hedda Høivik/Kristoffer Gulestø |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Anders Høiland                  |
| Tilstede på befaringen          | Nøkkelbefaring                  |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                             |
| Utetemperatur                   | 12 °C                           |
| Rapportdato                     | 22.09.2026                      |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet   |
| Gate/vei adresse | Gyldenløves gate 6A |
| Postnummer/sted  | 0260 OSLO           |
| Kommune          | 0301 - Oslo         |
| Gnr./Bnr.:       | 213/134             |
| Seksjonsnr.      | 10                  |
| Tomt             | Eiet tomt: 330 m²   |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1899   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet felles bakgård med sykkelparkering. Asfaltert fortau mot gate.

### Byggemåte

Klassisk byggård oppført i 1899. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entyredør i brannklasse B30. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Vinduer i stue og på lite soverom med tre-lags glass fra 2019. Vindu på soverom med balkong med to-lags glass fra 2009.

### Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet samt vedfyring i stue.

### Boligen inneholder

Adkomst til leiligheten fra bakgård og felles oppgang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, stue/kjøkken og soverom. Utgang fra soverom til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod.



# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element                                         | Status                                                                            | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Med adkomst fra entré                  |  | Ventilasjon   | 9    |                           |
| Kjøkken                                         |  | Vannrør       | 9    |                           |
|                                                 |  | Avløpsrør     | 9    |                           |
|                                                 |  | Ventilasjon   | 9    |                           |
| Andre rom                                       |  | Innerdører    | 10   |                           |
|                                                 |  | Ventilasjon   | 10   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | 4.etasje      | 10   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                    |                                        |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet                           | Internt bruksareal (BRA - i)           | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Kjeller                             |                                        | 6                             |                              | 6          |                                 |
|                                     |                                        | Kjellerbod                    |                              |            |                                 |
| 4.etasje                            | 60                                     |                               |                              | 60         | 5                               |
|                                     | Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. |                               |                              |            | Balkong                         |
| SUM                                 | 60                                     | 6                             |                              | 66         | 5                               |
| Total bruksareal: 66 m <sup>2</sup> |                                        |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri.

Utgang fra soverom til vestvent balkong på 5 m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m2 (BRA-E)



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Signert 18.09.2026.                                                                                                                                                                 |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)                                                            | Plantegning fremvist av selger, datostempling ikke mulig å se.                                                                                                                      |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                    |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                    |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Fremvist tegninger, fdv dokumentasjon og faktura på kjøkken fra 2023.<br>Dokumentasjon på rørleggerarbeid fra 2023.<br>Dokumentasjon på slipimng og behandling av gulv fra 2022/23. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Fremvist fdv dokumentasjon, bilder og faktura fra rehabilitering av bad i 2017.                                                                                                     |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                    |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider på bad datert 05.03.2018.<br><br>Fremvist samsvarserklæring for diverse elektriske arbeider datert 31.12.2024.                   |

# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra entré

Baderom fra 2017 (selgers opplysning) . Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med downlights. Servant på benk med ett-greps armatur. Skap med speildør, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Ventilasjon Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Ved hulltaking ble det påvist at innvendig konstruksjon i vegg mot soverom er av mur/betong, det er ikke praktisk mulig å gjennomføre en fuktmåling inne i kobnstruksjonen. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator i dusjsjonen, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Skap med profilerte fronter og benkeplate av granitt. Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Vannrør av typen rør-i-rør. Lekkasjevarsler under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert kullfilter og komfyrvakt. Integrert vinkjøler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Ventilator - Innredning
-  TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Avløpsrør Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekksventil i stue/kjøkken. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

## Tekniske anlegg

Fordelerskap for vannrør med stoppekraner er plassert i vegg på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

|                                                                                      |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  TGIU | Innvendig stakeluke                                                                                                                                          | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv i stue/kjøkken og på soverom. Fliser i entré. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom bak kjøkken.

|                                                                                      |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  TG 1 | Overflate gulv                                                                                                                                            | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.                                                                                |
|  TG 2 | Innerdører                                                                                                                                                | Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.                                 |
|                                                                                      | Ventilasjon                                                                                                                                               | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende ventiuler i vegger. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

|                                                                                        |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder |                                                                                                                                                                                                              |
|  TG 1 | Skorsteiner inne i boligen                                                                                                                   | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

|                                                                                        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | 4.etasje | På soverom med balkong er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 35 mm.<br><br>På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm.<br><br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Yttervegger inkl. fasader

---

Bygningen har yttervegger i tegl-/murverk, utvendig pusset og malt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling

## Vinduer og ytterdører

---

Entyredør i brannklasse B30. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Vinduer i stue og på lite soverom med tre-lags glass fra 2019. Vindu på soverom med balkong med to-lags glass fra 2009.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

---

Utgang fra soverom til vestvendt balkong. Balkong med rekkverk av metall, belagt med tregulv. Balkongen har utvendig belysning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS
- |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekkverkshøyde og lysåpninger | <p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p> |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent alder, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid. Se samsvarserklæringer fra 2018 og 2024.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leilighet.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken er flyttet fra soverom med balkong og ut i stue. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Nei.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

**Nei.** Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

**Ikke relevant.**

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

**Ikke relevant.**

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

**Ikke relevant.**

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

**Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.**

## Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

**Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

**Nei.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

**Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.**

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

**Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.**

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95889863