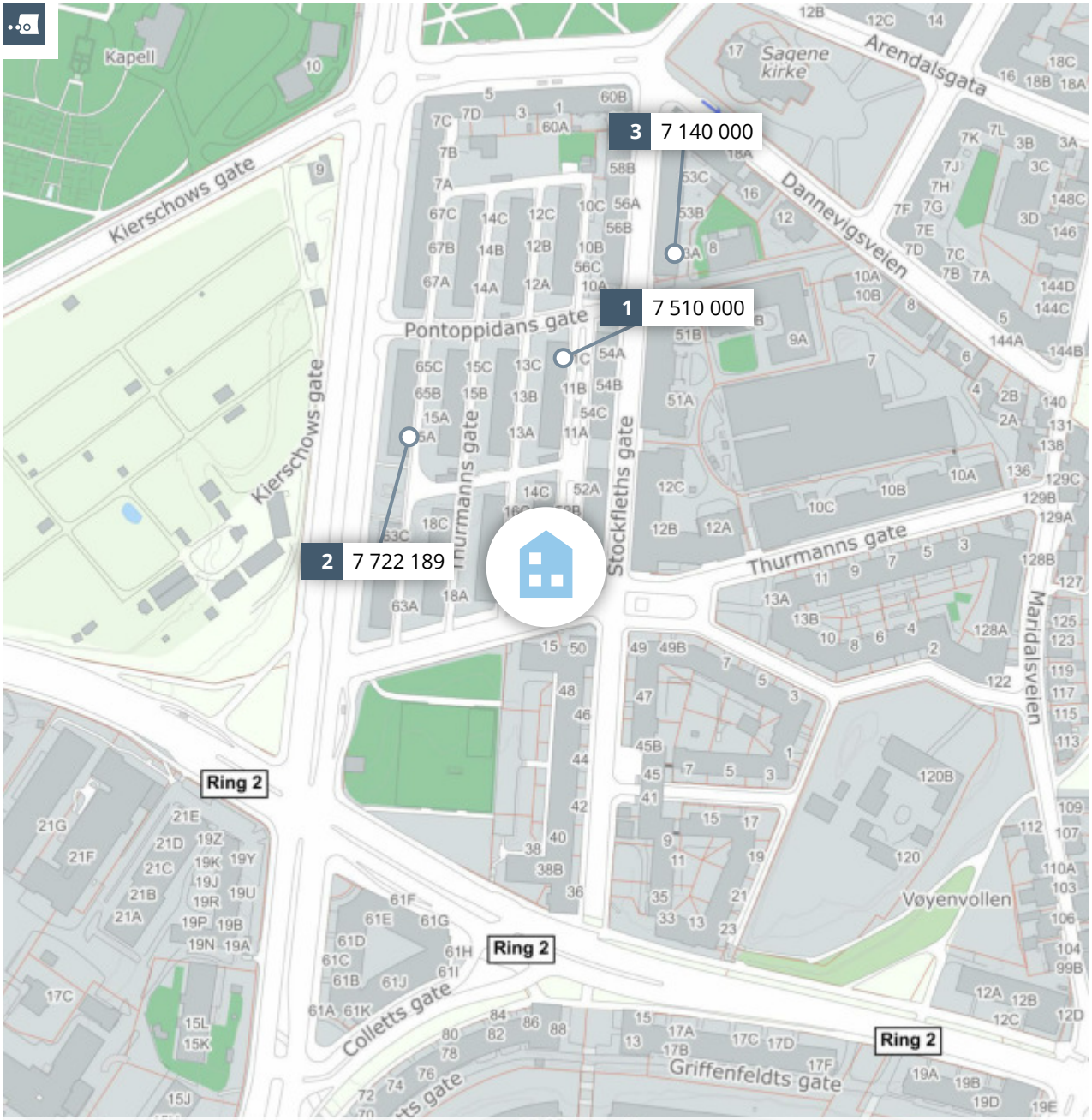
THURMANNS GATE 14 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Fra Kartverket
Attester og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

THURMANNS GATE 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 08.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thurmanns gate 14 A, 0461 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1916

GNR 221 BNR 101 FNR 0 SNR 204 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 1

Verdivurdert til

6 700 000

176 542	6 876 542	104 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	4 477
Formue	12 022
Soverom	2
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pontoppidans gate 11 C 73 m² 1916 1. etg 2 sov	05.09.2024	6 750 000	**7 300 000**	210 000	7 510 000	**102 877**
2	Uelands gate 65 A 67 m² 1914 2. etg 2 sov	28.01.2025	6 600 000	**7 530 000**	192 189	7 722 189	**115 257**
3	Stockfleths gate 53 A 69 m² 1941 4. etg 3 sov	16.10.2024	6 990 000	**7 040 000**	100 000	7 140 000	**103 478**

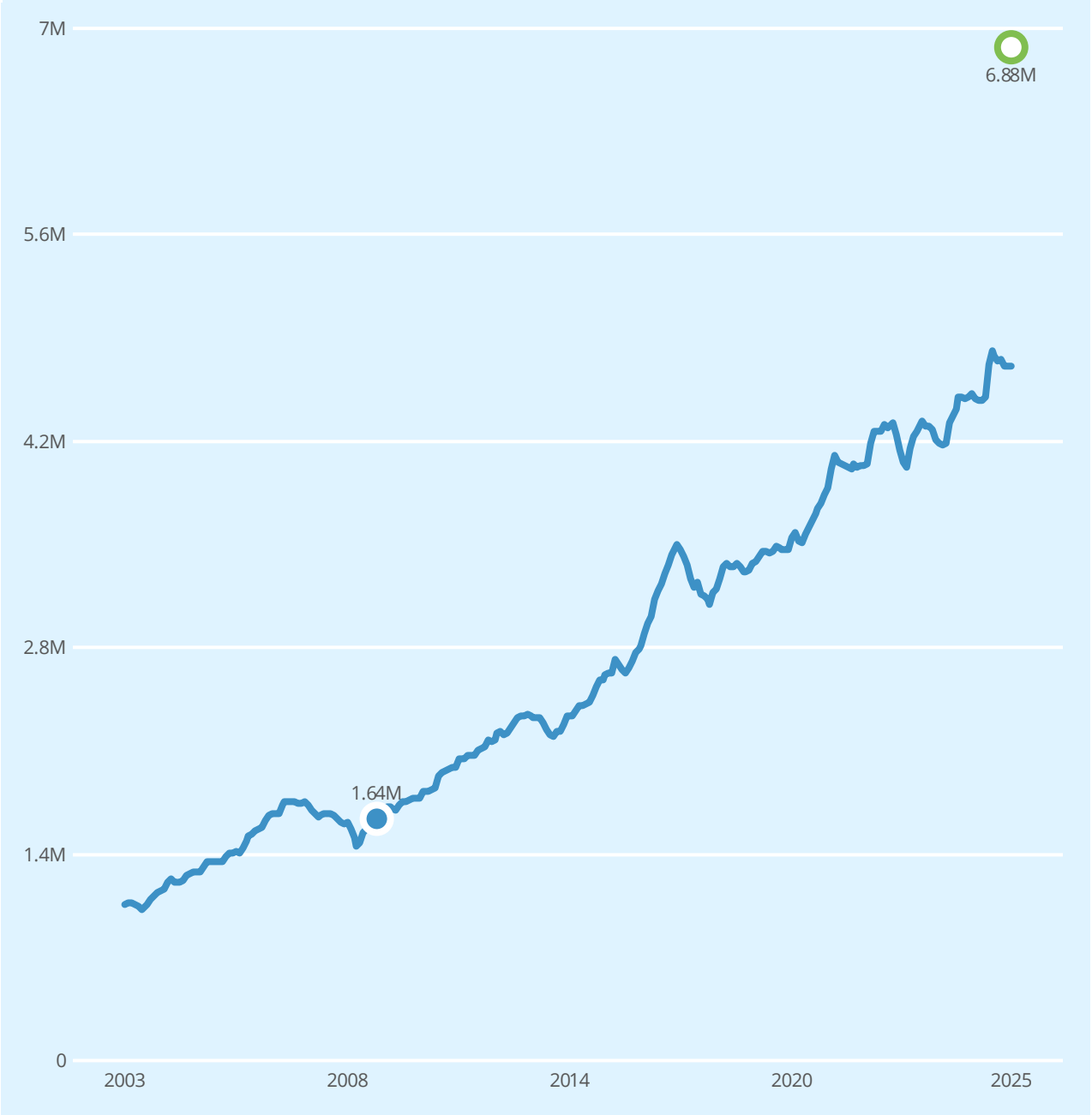
Rålekker 3-roms selveierleilighet i "Det rivertzske kvartal". Leiligheten ligger flott til ved Vøyenvollen med kort vei til de fleste fasiliteter. Boligen ligger i 2.etasje og er gjennomgående. Boligen har meget bra standard. Hovedsakelig modernisert i 2025 med nylagt fiskebensparkett på gulver i alle rom med unntak av bad. Nymalte flater, nymalte fronter på kjøkken med nytt innbyggingskap med ny integrert stekeovn og induksjonstopp med ny heltre benkeplate. Samt ny baderomsinnredning på bad i 2025.
Boligen inneholder: Entre / hall, lys stue med to vinduer vendt mot vest. Fra stue er det delvis åpen løsning mot kjøkken.
Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Ny kjøkkeninnredning i 2007. Nymalte fronter på kjøkken med nytt innbyggingskap med ny integrert stekeovn og induksjonstopp med ny heltre benkeplate i 2025.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er oppusset i 2007 / 2008. Baderom er utstyrt med dusj avdelt med dusjvegg i herdet glass. Servantskap med speilskap over servant. Toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Ny baderomsinnredning i 2025
Soverom 1, brukes som barnerom og er vendt mot fine fellesarealer.
Soverom 2: Brukes som hovedsoverom med garderobeskap. Hovedsoverom er også vendt mot fine fellesarealer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2009		04.06.2009	-	1 640 000	-	1 640 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 774 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

7.0M
6.7M
6 493 000 Salgspris i snitt
6 246 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 289 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd
112 611 SAGENE RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

104 190 Thurmanns gate 14 A
Totalpris 6 876 542

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Thurmanns gate 14 A, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 101, snr. 204

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25254 **Referansenummer:** MV4367

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i 2. etasje, beliggende meget sentralt på Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming. Nye panelovner installert i 2025.

Varmtvann fra bereder i leiligheten, installert i 2021.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp (ny i 2025) og stekeovn (ny i 2025).
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2008.
Ny baderomsinnredning (servantskap, servant og speil) montert i august 2025.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 2 loftsboder med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

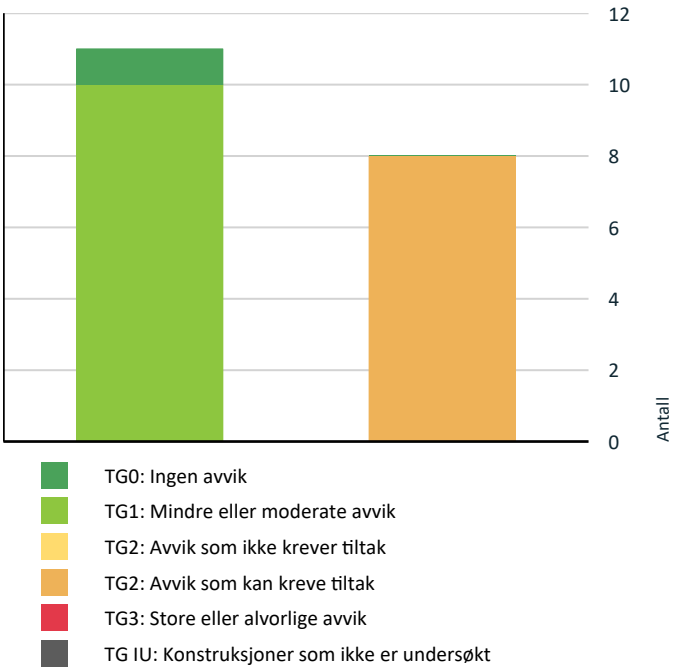
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

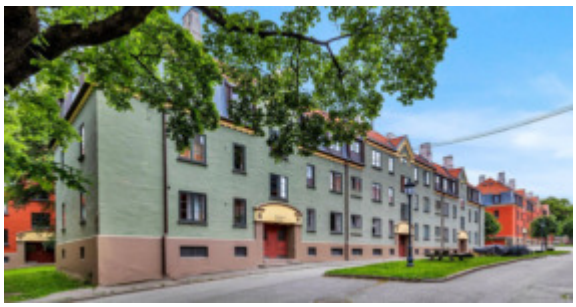
3-roms leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1916

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre vinduer med trerammer og doble glass, ikke merket med produksjonsår.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder samt redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Entrédør

Eldre brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db38), ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull og malt innside.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein med pussede og mate fasader.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Saltak (skråtak) i trevirke, tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

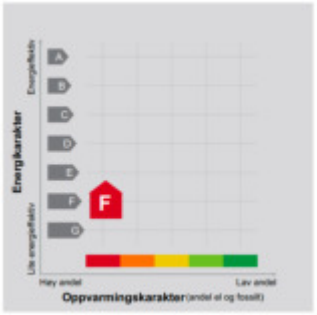
Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energiattest

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød F

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers hvitpigmentert parkett, lagt i fiskebensmønster.

Ny parkett er lagt i 2025.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,73 m.

———

Eier opplyser at vegger og himlinger er sparklet og malt i 2025.
Dør- og vinduskarmer er malt i 2025.

———

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2008.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

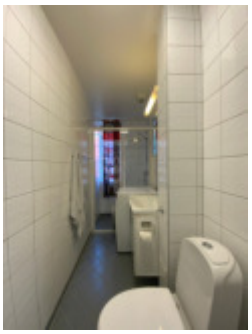
———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

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

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Vindu med trerammer, plassert i dusjsone/våtsone.
Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.
Jordfeilkabel er ikke festet til slukrist.

Hovedsluk i plast med klemring.
Jordfeilkabel er festet til slukrist.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

———

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble modernisert, men evt. det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.
_____

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte eller etablere tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny baderomsinnredning (servantskap, servant og speil) montert i august 2025.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med skyvedør, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp (ny i 2025) og stekeovn (ny i 2025).
Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast samt noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast samt eldre kobberrør.

Interne stoppekraner i servantskap på kjøkken.
Ellers felles stoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

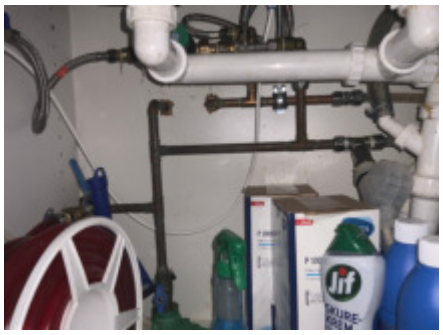
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

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

Det er rør i kobber som er ført gjennom vegg mellom kjøkken og bad (våtrom).
Det er ikke kjent om det er benyttet mansjett ved rørgjennomføring på våtrommets side da dette ligger bak fliser.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad, sakt kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i kjøkkenskap (benkeskap).
Bereder på 107 Liter, merket med produksjonsår 2020.

Det er opplyst t berederen ble installert i 2021 av Rørlegger & Bolig konsulenten AS.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Nye panelovner er installert i 2025.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble installert på oppdrag fra av Kristiania Byggeselskap som del av oppussing av alle leilighetene i Den Rivertzke Beboerforening i 2008.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Feilsøking på varmekabler samt bytte av termostat ble utført av M-Tek i mai 2025.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg

eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er opplyst at anlegget ble lagt opp i 2008.
   Det påpekes at det ikke er forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

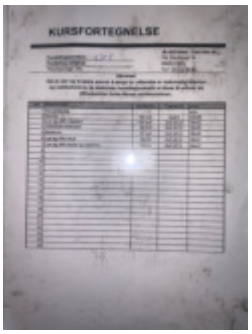
Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslange (formstabil type) i servantskap på kjøkken.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert (opplyst å være installert i 2025).

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

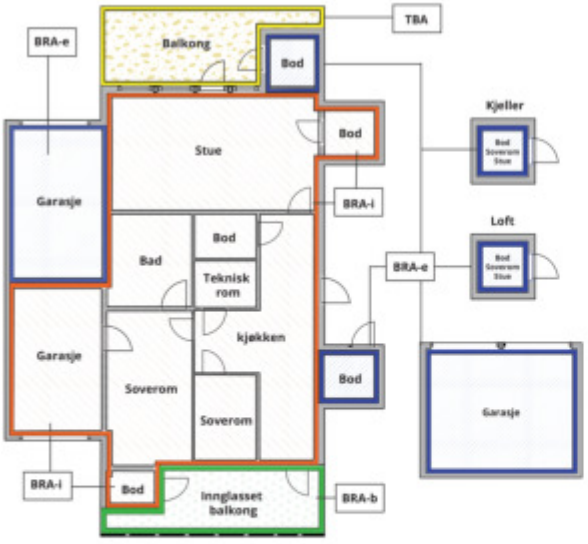
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	66			66			66
Kjeller		11		11			11
Loft		2		2		6	8
SUM	**66**	**13**				**6**	**85**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 soverom, Stue, Kjøkken		
Kjeller		2 Boder	
Loft		2 Boder	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

_____

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 6,8 m² og ca. 3,8 m². Bodene er merket nr. 4.

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. X m².
2 boder, merket nr. 4.
Bodene har skråtak. Gulvareal i begge boder ble målt til ca. 4 m².
Måleverdig areal i begge boder på ca. 1 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Flere av leilighetens overflater er pusset opp i 2025 (gulv og vegger).
- M-Tek utførte feilsøking på varmekabler (bad) og byttet termostat.

2021:
- Installasjon av ny varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2. etasje	66	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Morten Åberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	101		204	29591 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Thurmanns gate 14 A

Hjemmelshaver
Morten Åberg

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Det Rivertzske Sameiet	66 / 17911	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	993529346

Felles formue
Kr. 12 022 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 176 541 01.07.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 2. etasje, beliggende meget sentralt på Sagene i Oslo.
Kort vei til blant annet Grünerløkka, St.Hanshaugen, Ullevål, Nydalen og Oslo sentrum med alt av bymessige fasiliteter.
Flere grøntområder som Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken, Bjølsenparcken og Voldsløkka i nærheten.
I nærområdet finner man også fine turmuligheter som blant annet Akerselva som tar deg ned forbi Grünerløkka til sentrum eller opp til Nydalen med hyggelige kaféer og restauranter og videre til til Maridalen/Nordmarka.
Voldsløkka Idrettspark ligger like ved med store grøntarealer som består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyball-baner, skatepark, fotballbaner, joggeløype samt lysløype og skøytebane på vinterstid.
Flere hyggelige serveringssteder i nærområdet samt treningssenter.
God offentlig kommunikasjon i området samt flere barnehager og skoler i alle trinn.

Om tomten

Felles eiet tomt på 29 591 m².
Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, sittegrupper og variert beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 477,- pr. måned (kr. 53 724,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
I tillegg har sameiet egne hjemmesider: https://rivern.no/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Tradisjonell bygård, oppført i 1913 etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Sameiet består av 318 seksjoner.

Rehabiliteringen av tak og piper har pågått siden 2014, og sameiet fullførte i 2023 de siste takene.
Det er skiftet låssystem.
Trappeganger er pusset opp.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	76464003	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MV4367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria (WM)

Oppdragsnr.
154250110

Selger 1 navn
Morten Åberg

Gateadresse
Thurmanns gate 14 A

Poststed	Postnr
Oslo	0461

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Morten Åberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF forsikring

Polise/avtalenr.: 4672926

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250110

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Rørlegger & Bolig konsulenten AS

Filer

Faktura_4036 (1).pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250110

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250110

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Åberg	fea220a5f3fbaffb659c29 a2fba672d11f7dab86	05.06.2025 11:51:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154250110

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0110 thurmanns gate 14 a . Vår ref.: 7204-1-204 Dato: 02.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Rivertzske Sameiet
Organisasjonsnr:	993529346
Seksjonseier:	Åberg, Morten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Thurmanns Gate 14 A, 0461 OSLO
Seksjonsnummer:	204
Gnr.	221
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 76464003.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger ingen garasje/biloppstillingsplass med leiligheten. Sameiet har egen hjemmeside: www.rivern.no med mye nyttig informasjon. Styret ønsker å få oppgitt kjøperens mob. nr. og e-postadresser. For øvrige detaljer se innkalling og protokoll fra årsmøtet. Sameiet vedtok på årsmøte 2024 å betale ned halvparten av selskapets fellesgjeld over en periode på to år. Hver seksjon vil faktureres kvartalsvis for sin del fordelt etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208093096
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	47 909 391,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 477,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 218,00	
Kabel-tv	259,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	855,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 396,-
Annen formue:	12 022,-
Gjeld:	191 909,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208093096
Restsaldo:	176 541,95
Kapitalkostnader:	1 184,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 541,95,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oda Regine Næristorp, e-post: styret@rivern.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7204

Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til årsmøte i Det Rivertzske Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Dørene åpner klokken 17:00, og møtet starter klokken 17:15.

En av sakene dreier seg om ekstraordinære innbetalinger for å redusere sameiets lån. Vi ber alle sette seg godt inn i denne saken. Styret tar gjerne imot spørsmål på mail i forkant av møtet. Spesielt om man ønsker at vi skal svare på noe det kan ta litt tid å få undersøkt.

Det fattes en beslutning i denne saken på årsmøtet, og vi oppfordrer derfor alle til å delta. Registreringsblankett med fullmakt ligger bakerst.

NB: Årsmøtet avholdes kun fysisk, ikke digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omfordeling av kostnader ved trappevask
8. Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7204 Det Rivertzske Sameiet Årsrapport 2023.pdf
2. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 210 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger pa˚ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr.

Sak 7

Omfordeling av kostnader ved trappevask

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De aller fleste utgiftene sameiet har i dag fordeles over sameiebrøken. Det vil si at hvor stor andel man eier utgjør hvor stor del av utgiftene man betaler. Små leiligheter har lavere felleskostnader en store leiligheter.

Vi har i dag to unntak fra denne fordelingsnøkkelen. Den første er bredbånd. Den fordeles likt på alle enhetene fordi man mottar den samme tjenesten uansett leilighetsstørrelse, og det har ikke noe å si for fellesskapet om det er fire eller en person som ser TV i naboleiligheten.

Den andre utgiftsposten som fordeles likt er trappevask, med 85 kroner måneden. Bakgrunnen for at det er gjort på denne måten er ikke dagens styre sikker på. Vi ønsker å gå bort fra denne løsningen, og heller fordele denne kostnaden på samme måte som resten av utgiftene i sameiet.

Styret mener det er sannsynlig at større leiligheter genererer et større behov for vask av fellesarealer en mindre leiligheter, hvor det i snitt bor færre personer.

Det er også varierende hvor stort vaskebehovet er i perioder, og utgiftens størrelse vil kunne variere.

Forslag til vedtak

Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.

Sak 8

Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med renovering av sameiets tak og piper har sameiet opparbeidet seg et lån i OBOS-banken på i underkant av 52 millioner kroner. Et sameie har dårligere rentebetingelser en privatkunder og borettslag, og vi har i dag en rente på omtrent 7 %.

Lånets størrelse gjør at sameiets økonomi og spillrom for daglig drift, nødvendige utbedringer og oppgraderinger begrenses. Store deler av innbetalte felleskostnader går med til nedbetaling av renter og

avdrag på lån, og sameiet står dårlig rustet dersom det blir behov for utbedringer av bygningsmassen. Noe som er sannsynlig med tanke på byggenes alder.

På årsmøtet i 2023 ble det framlagt et forslag om at styret skulle finne alternativer for at seksjonseierne skulle kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette har også vært motivasjonen bak forslaget styret nå legger fram.

Styret har undersøkt flere aktuelle muligheter for nedbetaling. Løsninger som gjør at enkelte betaler ned sin andel, og andre ikke gjør det, er kompliserte og meget kostbare for et sameie. Disse ordningene er bedre egnet for andre eieformer.

Styret sendte ut et skriv i desember 2023 der vi orienterte om flere alternativer. Styret ba om innspill til dette og vi fikk ca. 15 tilbakemeldinger, de var sprikende. Ut i fra disse tilbakemeldingene og det vi vet fra å snakke med seksjonseiere er at det er ulikt hva de enkelte ønsker.

Etter å ha vurdert flere alternativer har vi landet på at en felles ekstraordinær nedbetalingsplan er det som vil tjene sameiet best. Styrets mener selv at vi har lagt oss på en moderat linje, men at vi samtidig tar ansvar for den byrden dette lånet er for sameiet.

Løsning

Styret ønsker å nedbetale halvparten av sameiets lån gjennom innhenting av kapital fra sameiere. Dette ønsker vi å gjøre over en periode på to år, med fire avdrag i året, og totalt åtte avdrag til sammen.

Eksempler på seksjoner

For å utdype nærmere hva dette betyr for de enkelte sameierne har vi satt opp noen eksempler under. Tallene er fra april 2024.

· En seksjon på 47 kvm har en fellesgjeld på 135 838 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 67 919 kr, slik at de 8 terminbeløpene hver vil bli på 8 490 kr.

· En seksjon på 67 kvm har en fellesgjeld på 193 641 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 96 821 kr og terminbeløpene vil bli på 12 103 kr.

· En seksjon på 74 kvm har en fellesgjeld på 213 872 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 106 936 kr, og terminbeløpene vil bli på 13 367 kr.

Hvis du har noen spørsmål til styret angående denne saken så kan de gjerne tas på mail i forkant av årsmøtet også. Spesielt om det er spørsmål som krever at styret gjør undersøkelser eller henter frem tall.

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges:

- Styreleder for 2 år

- Styremedlem for 2 år

- Varamedlem for 1 år

Ingen nye kandidater har meldt seg, og sittende kandidater stiller til gjenvalg.

Innstilling

Det er styrets opplevelse at dagens styre fungerer godt. Antallet medlemmer og sammensetningen er tilpasset den arbeidsmengden styret har i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Regine Næristorp

  Jeg har sittet i styret siden 2016, og vært styreleder siden 2018.

  Jeg arbeider som innspillingsleder for ulike TV-produksjoner, og bodde i River'n frem til 2021. Nå bor jeg på Risløkka med mann og to barn som blir fem og to i sommer.

  For meg er det viktig at River'n skal være et attraktivt sted å bo for store og små, med et trivelig bomiljø.

  Jeg synes det er viktig med funksjonelle utearealer og en godt vedlikeholdt bygningsmasse. Derfor mener jeg vi må fortsette å bevare, men også utbedre de arealene og den bygningsmassen vi har.

  For meg har det vært viktig å finne en god driftsmodell for sameiet som kan vare over tid. Det vil gi forutsigbarhet og muliggjør langtidsplanlegging. Det betyr at de oppgavene som skal løses for fellesskapet må fordeles på en god måte for å ikke slite ut enkeltpersoner, men heller bygge kunnskap og skape kontinuitet.

  Jeg håper sameiere har satt pris på den jobben jeg har lagt ned frem til nå, og at jeg er ønsket for en periode til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Christian Rogdar

  Jeg har hatt sittet i sameiets styre siden stiftelsen i 2009 og vært engasjert i Rivern siden 1997.

  Jeg sitter også i styret i AS Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter. KBS eier fremdeles noen titalls leiligheter i sameiet, men har de samme interesser som øvrige sameiere, nemlig å sikre et veldrevet sameie som ivaretar bygningsmassen og som det er godt å bo i - enten man er gammel eller ung.

  Jeg har bodd i Rivern i en 10 års periode, og eier selv en 2 roms leilighet som jeg for tiden leier ut, men som jeg håper at egne barn kan få gleden av å bo i når de kommer i riktig alder.

  Jeg vil gjerne fortsette å bidra som styremedlem i nye 2 år. Jeg kjenner historikken til sameiet og oppgraderingen av bygningsmassen godt. Jeg håper og tror jeg kan bidra til at vi fortsetter å være et forutsigbart styre og et veldrevet sameie. Jeg skal sørge for at legger til rette for et godt bomiljø for alle og vi tar tar vare på våre unike utearealer.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Bjørnsdatter Hamm

  Har bodd i Uelands gate 63A siden 2011.

  Jeg er opptatt av at vi skal bevare og forvalte sameiet på en god og bærekraftig måte. Dersom jeg blir valgt, vil jeg arbeide for at River`n skal være et godt sted å bo for alle.

  Jeg har mange års arbeidserfaring fra byggenæringen, både som rørlegger og som leder hos rørgrossist. Har lederutdanning fra høgskolen Innlandet og BI.

  Jeg arbeider i barnevernstjenesten bydel Nordstrand og er
  opptatt av barns oppvekstsvilkår generelt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Kryssveien 3
Styremedlem	Christian Anker	Pontoppidans Gate 13 C
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Varamedlem	Cecilie Hamm	Uelands gate 63 A

Styret kan kontaktes på styret@rivern.no, eller gjennom Vibbo.no.

Drift

Sameiet har i dag en person ansatt på fulltid, driftsleder Espen Bergan. Han er ansvarlig for den daglige driften av Det Rivertzske Sameiet. Han planlegger, igangsetter og koordinerer prosjekter i sameiet, han følger opp eksterne leverandører, og besvarer henvendelser fra seksjonseiere og beboere. Han kan kontaktes på mail post@rivern.no

Vibbo

Sameiet har egne sider på Vibbo.no i tillegg til våre nettsider rivern.no. Der kan man logge seg inn og finne nyttig info om sameiet. Det er også viktig å påse at din kontaktinformasjon er oppdatert. Her legger du også inn informasjon om dine eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346.
Gårds- og bruksnummer 221/101

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Egenandelen vil som hovedregel belastes den enkelte seksjonseier, og er på 12 000 kr. Se rivern.no for mer info.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Søknad om styregodkjennelse

Forhold som krever styregodkjennelse er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeider som påvirker ventilasjonsanlegget og en del oppussingsarbeid. Husk at du må gjøre deg kjent med våre vedtekter og ordensregler. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/
Du finner masse nyttig informasjon på sameiets nettside rivern.no

Styrets Arbeid

Mai 2023 – mai 2024

Tak- og piperehabiliteringen
I 2023 ble vi endelig ferdig med rehabiliteringen av de siste takene i sameiet. Prosjektet har tatt 10 år, og det er trygt og godt at vi nå er i havn med et så omfattende prosjekt.

Lån
Rehabiliteringen har resultert i at sameiet har opparbeidet seg et lån på rundt 52 millioner kroner. Det er en høy sum, men den er fordelt på alle våre 318 enheter. På årsmøtet i fjor var det enighet om at styret skulle se på ulike løsninger for nedbetaling av lånet, og det har styret gjort. Til jul sendte styret også ut en oppdatering på hvordan saken lå an, og opplyste om at styret kom til å legge frem en egen sak om dette på årets møte.

Fellesutgifter
Fellesutgiftene steg med 5% fra januar 2024. Utgiftene til bredbånd (TV og internett) økte samtidig til 404 kr i måneden.

Sameiets utgifter øker i 2024. Det er fordi det generelle prisnivået i samfunnet stiger, men spesielt for oss utgjør økning i kommunale avgifter og våre lånekostnader en god del. Det er viktig for sameiet å ha en sunn og stabil økonomi, samt å ha mulighet til å håndtere uforutsette utgifter. Dette betyr at fellesutgiftene vil øke med ytterligere 10 % fra juli 2024.
Fremover ønsker styret å øke felleskostnader ved årsskiftet, og ikke om sommeren som tidligere år.

Oppussing av oppganger
Oppussingen av oppganger ble satt på pause grunnet økte utgifter i forbindelse med tak- og piperehabiliteringen. Styret har ikke vurdert det dithen at det er økonomi og behov for å gjenoppta aktiviteten enda.

Utearealer
Vi er stolte over sameiets utearealer, og at de blir finere år for år. Dyrkekassene for 2024 er fordelt, men man kan stille seg på venteliste på facebook.com/groups/riverndyrking
Denne sommeren setter vi i gang med et lite prøveprosjekt med å anlegge blomstereng på et lite område rett ved Espen sitt kontor. Vi håper det skal kunne være et lite bidrag i jobben med å tilrettelegge for flere insekter.

Brannvern
Brann og redningsetaten var på tilsyn i sameiet i fjor, og den branntekniske analysen som ble utarbeidet i etterkant av tilsynet har avdekket utbedringer som må foretas.

Arbeidet med å gjøre utbedringer på bygningsmassen er igangsatt. Det dreier seg i hovedsak om tetting av tak i kjeller. Det er et stort arbeid som skal utføres og i den forbindelse trenger arbeiderne tilgang til hele kjelleren, også boder. Dette er et stort koordineringsarbeid for driftsleder, og styret ber forståelse for det.

Beboere må også bli mye flinkere på å ikke oppbevare private gjenstander i oppgangene. Dette inkluderer også sko og barnevogner. Ønsker du tilgang til barnevognsskurene, kontakt driftsleder.

Det kommer også opp brannslukkere i alle oppganger.

Det mest kostbare tiltaket er at sameiet må gå til innkjøp av et seriekoblet brannvarslingsanlegg i oppgangene. Styret og driftsleder er i gang med å innhente tilbud og se på løsninger. Et slikt anlegg byr på en del nye utfordringer, og er kostbart. Vi vil derfor gå i dialog med Brann og Redningsetaten og utvikle en fremdriftsplan for når dette skal være på plass.

Styret vil også oppfordre alle seksjonseiere til å sjekke eget varslings- og slokkeutstyr. Dette gjelder kanskje spesielt også de som leier ut sine seksjoner.

Bredbånd
Det er på tide å inngå en ny avtale for bredbånd, og styret har fått signaler fra beboere som ønsker at vi ser på en løsning som kun legger til rette for internett, og at man selv skal kunne velge en TV-dekoder som en oppgradering. Styret er mottagelige for flere innspill i denne prosessen, og regner med å lande en ny avtale rundt nyttår. Om vi bestemmer oss for å bytte leverandør fra Telenor så vil det bety en mer omstendelig prosess en hvis vi fortsetter med samme leverandør, og det vil kunne ta noe lengre tid.

Dugnad
Dugnaden ble gjennomført 22. april, og det var stort oppmøte fra flere oppganger. Igjen var hovedfokuset på å få ryddet kjellere og loft. Det er store forskjeller på hvor mange hensatte gjenstander som finnes i de ulike oppgangene. Sameiet betaler mye for å kunne tilby containere til beboere slik at vi kan få kastet mest mulig. Dette gjør vi for å bedre brannsikkerheten, og alle har et felles ansvar for å bidra.

Utskiftning av varmtvannsberedere
I januar sendte vi ut informasjon om økning i egenandel fra 10 000 til 12 000 ved bruk av sameiets forsikring hos Gjensidige. Økningen skyldes i hovedsak alle skadene vi har hatt som følge av lekkasje fra varmtvannsbereder, og vi anmodet alle som har varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkkenet om å skifte ut denne. Styret er glade for at 24 seksjoner så langt har benyttet seg av tilbudet vi hentet inn, dette vil bidra til å redusere antallet skadesaker i fremtiden.

Beskjæring av trær
Arborister har i vår gjennomgått samtlige store trær på sameiets eiendom, og beskåret stammer og grener som har vokst for nært ledninger og bygninger. Døde grener og kvister er fjernet, og det er lagt en plan på hvordan trærne skal følges opp og beskjæres i fremtiden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon av skader på fiberanlegget. Dette var en skade som oppsto under takrehabiliteringen, og reparasjonskostnadene har blitt krevd inn igjen av entreprenøren for takrehabiliteringen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.698.151, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Rivertzske Sameiet.

Brannsikring
Styret har satt av et større beløp en vanlig til brannsikring for å arbeide med de utbedringene den branntekniske analysen sameiet innhentet trekker frem.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, og igjen med 10% fra 01.07.2024. Dette opplyste styret om på årsmøtet 2023.

Renter og avdrag
Sameiets renter og avdrag er budsjettert høyere i 2024 enn i 2023 som følge av at hele lånet ikke var tatt opp i første halvdel av 2023. Renten har i tillegg blitt satt opp flere ganger gjennom 2023. I budsjettet har vi lagt til grunn uendret rente i 2024.

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 738 221	12 207 366	12 834 000	14 466 000
Andre inntekter	3	80 572	75 200	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 818 793**	**12 282 566**	**12 894 000**	**14 526 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-930 569	-877 150	-949 000	-1 033 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-210 000
Avskrivninger	14	-196 380	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 906	-29 969	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-408 918	-393 135	-409 000	-432 000
Konsulenthonorar	7	-10 652	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-14 907 807	-885 722	-14 920 000	-1 500 000
Forsikringer		-1 121 213	-1 350 870	-1 121 000	-1 234 000
Kommunale avgifter	9	-2 796 041	-2 331 121	-2 773 000	-3 265 000
Energi/fyring		-224 636	-311 408	-270 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 709 083	-1 306 380	-1 360 000	-1 518 000
Andre driftskostnader	10	-807 754	-637 093	-770 000	-747 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 379 958**	**-8 539 228**	**-22 867 000**	**-10 294 000**
DRIFTSRESULTAT		**-10 561 165**	**3 743 338**	**-9 973 000**	**4 232 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	219 586	144 470	140 000	160 000
Finanskostnader	12	-2 758 412	-1 464 662	-2 535 000	-3 769 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 538 826**	**-1 320 192**	**-2 395 000**	**-3 609 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 099 991**	**2 423 146**	**-12 368 000**	**623 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-13 099 991	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 423 146		

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	962 586	1 158 966
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 736 731**	**1 933 111**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 593	20 317
Forskuddsbetalte kostnader		117 625	116 121
Driftskonto OBOS-banken		1 232 425	1 471 908
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 577	31 028
Sparekonto OBOS-banken		2 052 579	1 004 061
SUM OMLØPSMIDLER		**3 444 799**	**2 643 435**
SUM EIENDELER		**5 181 530**	**4 576 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-47 465 433	-34 365 442
SUM EGENKAPITAL		**-47 465 433**	**-34 365 442**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 900 315	38 508 962
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 900 315**	**38 508 962**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 900	170 814
Leverandørgjeld		112 010	124 633
Skyldige offentlige avgifter	18	58 556	61 625
Påløpte renter		309 637	10 656
Påløpte avdrag		41 003	0
Annen kortsiktig gjeld	19	68 541	65 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		**746 648**	**433 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 181 530**	**4 576 546**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp/s Christian Anker/s Per Christian Rogdar/s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 976 820
Kabel-TV	1 273 284
Trappevask	317 220
Seksjonert lokale	183 648
Leie tidl.år	4 169
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 755 141**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-16 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 738 221**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse viderefakturerte kostnader	75 932
Nøkler	4 640
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 572**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-671 974
Påløpte feriepenger	-68 541
Arbeidsgiveravgift	-143 377
Pensjonskostnader innskudd	-46 677
SUM PERSONALKOSTNADER	**-930 569**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 906.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-802
Andre konsulenthonorarer	-9 850
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 652**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid Jens Petter Lunde A/S	-13 836 524
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 836 524**
Drift/vedlikehold bygninger	-455 488
Drift/vedlikehold VVS	-4 789
Drift/vedlikehold elektro	-161 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 684
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 350
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-41 354
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 907 807**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 701
Vann- og avløpsavgift	-1 927 094
Feieavgift	-23 843
Renovasjonsavgift	-843 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 796 041**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-175 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 299
Verktøy og redskaper	-3 985
Driftsmateriell	-3 729
Renhold ved firmaer	-329 588
Snørydding	-137 446
Gressklipping	-97 949
Andre fremmede tjenester	-4 953
Kontor- og datarekvisita	-2 597
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 116
Andre kontorkostnader	-16 631
Telefon, annet	-7 524
Bank- og kortgebyr	-6 839
Velferdskostnader	-8 937
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-807 754**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 579
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 529
Kundeutbytte fra Gjensidige	152 021
SUM FINANSINNTEKTER	**219 586**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-600 935
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 157 477
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 758 412**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LEILIGHETER	**769 477**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-37 949	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet tidligere	-14 490	
Avskrevet i år	-4 830	
		4 834
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-766 200	
Avskrevet i år	-191 550	
		957 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**962 586**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-196 380**

NOTE: 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade)	4 668
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**4 668**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-40 002 512	
Nedbetalt tidligere	1 493 550	
Nedbetalt i år	38 508 962	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-52 364 797	
Nedbetalt i år	464 482	
		-51 900 315
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 900 315**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 979
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 556**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-68 541
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 541**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 2 23 av 27 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: ZK1VE-OPMBF-WEZF1-DAX42-PWFEA-DQN51

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZK1VE-OPMBF-WEZF1-DAX42-PWFEA-DQN51

Vedlegg 2 21 av 27 7204 Det Rivertzske Gameiet.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-22 17:55:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZK1VE-OPMBF-WEZF1-DAX42-PWFEA-DQN51

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24
Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn:** Det Rivertzske Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Det Rivertzske Sameiet

Organisasjonsnummer: 993529346
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 33

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Rogdar
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Kari Ane Golf og Annette Wisløff ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 210 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger pa˚ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Omfordeling av kostnader ved trappevask

De aller fleste utgiftene sameiet har i dag fordeles over sameiebrøken. Det vil si at hvor stor andel man eier utgjør hvor stor del av utgiftene man betaler. Små leiligheter har lavere felleskostnader en store leiligheter.

Vi har i dag to unntak fra denne fordelingsnøkkelen. Den første er bredbånd. Den fordeles likt på alle enhetene fordi man mottar den samme tjenesten uansett leilighetsstørrelse, og det har ikke noe å si for fellesskapet om det er fire eller en person som ser TV i naboleiligheten.

Den andre utgiftsposten som fordeles likt er trappevask, med 85 kroner måneden. Bakgrunnen for at det er gjort på denne måten er ikke dagens styre sikker på. Vi ønsker å gå bort fra denne løsningen, og heller fordele denne kostnaden på samme måte som resten av utgiftene i sameiet.

Styret mener det er sannsynlig at større leiligheter genererer et større behov for vask av fellesarealer en mindre leiligheter, hvor det i snitt bor færre personer.

Det er også varierende hvor stort vaskebehovet er i perioder, og utgiftens størrelse vil kunne variere.

> **Forslag til vedtak:**
> Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.
>
> ✓ **Vedtatt. 72 stemmer for, 25 stemmer mot.**

8. Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere

Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med renovering av sameiets tak og piper har sameiet opparbeidet seg et lån i OBOS-banken på i underkant av 52 millioner kroner. Et sameie har dårligere rentebetingelser en privatkunder og borettslag, og vi har i dag en rente på omtrent 7 %.

Lånets størrelse gjør at sameiets økonomi og spillrom for daglig drift, nødvendige utbedringer og oppgraderinger begrenses. Store deler av innbetalte felleskostnader går med til nedbetaling av renter og avdrag på lån, og sameiet står dårlig rustet dersom det blir behov for utbedringer av bygningsmassen. Noe som er sannsynlig med tanke på byggenes alder.

På årsmøtet i 2023 ble det framlagt et forslag om at styret skulle finne alternativer for at seksjonseierne skulle kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette har også vært motivasjonen bak forslaget styret nå legger fram.

Styret har undersøkt flere aktuelle muligheter for nedbetaling. Løsninger som gjør at enkelte betaler ned sin andel, og andre ikke gjør det, er kompliserte og meget kostbare for et sameie. Disse ordningene er bedre egnet for andre eieformer.

Styret sendte ut et skriv i desember 2023 der vi orienterte om flere alternativer. Styret ba om innspill til dette og vi fikk ca. 15 tilbakemeldinger, de var sprikende. Ut i fra disse tilbakemeldingene og det vi vet fra å snakke med seksjonseiere er at det er ulikt hva de enkelte ønsker.

Etter å ha vurdert flere alternativer har vi landet på at en felles ekstraordinær nedbetalingsplan er det som vil tjene sameiet best. Styrets mener selv at vi har lagt oss på en moderat linje, men at vi samtidig tar ansvar for den byrden dette lånet er for sameiet.

Løsning

Styret ønsker å nedbetale halvparten av sameiets lån gjennom innhenting av kapital fra sameiere. Dette ønsker vi å gjøre over en periode på to år, med fire avdrag i året, og totalt åtte avdrag til sammen.

Eksempler på seksjoner

For å utdype nærmere hva dette betyr for de enkelte sameierne har vi satt opp noen eksempler under. Tallene er fra april 2024.

· En seksjon på 47 kvm har en fellesgjeld på 135 838 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 67 919 kr, slik at de 8 terminbeløpene hver vil bli på 8 490 kr.

· En seksjon på 67 kvm har en fellesgjeld på 193 641 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 96 821 kr og terminbeløpene vil bli på 12 103 kr.

· En seksjon på 74 kvm har en fellesgjeld på 213 872 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 106 936 kr, og terminbeløpene vil bli på 13 367 kr.

Hvis du har noen spørsmål til styret angående denne saken så kan de gjerne tas på mail i forkant av årsmøtet også. Spesielt om det er spørsmål som krever at styret gjør undersøkelser eller henter frem tall.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.
>
> ✓ **Vedtatt. 70 stemmer for, 17 stemmer mot forslaget.**

9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges:

- Styreleder for 2 år

- Styremedlem for 2 år

- Varamedlem for 1 år

Ingen nye kandidater har meldt seg, og sittende kandidater stiller til gjenvalg.

Innstilling
Det er styrets opplevelse at dagens styre fungerer godt. Antallet medlemmer og sammensetningen er tilpasset den arbeidsmengden styret har i dag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oda Regine Næristorp

Følgende stilte til valg:
Oda Regine Næristorp

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Rogdar

Følgende stilte til valg:
Per Christian Rogdar

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Følgende stilte til valg:
Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Protokollen er signert av:

Per Christian Rogdar /S

Bendik Hoff Hjort /S

Kari Ane Golf /S

Annette Wisløff /S

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Innhold

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL 1

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET 1

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT 1

§ 4 RETT TIL BRUK 2

§ 5 GENERELLE PLIKTER 2

§ 6 ORDENSREGLER 2

§ 7 FELLESKOSTNADER 2

§ 8 FORSIKRING 2

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 3

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD 3

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND 4

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE 4

§ 13 STYRET 4

§ 14 FORRETNINGSFØRER 5

§ 15 ÅRSMØTET 5

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET 5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune. Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har organisasjonsnummer 993 529 346.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 318 seksjoner, fordelt på 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, med beliggenhet på Sagene i Oslo. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

Ved salg skal sameiets styre i forkant av overdragelse informeres skriftlig og gis navn og

kontaktinformasjon til ny seksjonseier. Ved overdragelsen skal ny seksjonseier betale gjeldende eierskiftegebyr til forretningsfører.

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret før leieforholdet starter. Seksjonseier vil kunne få avslag på søknad om utleie hvis det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

Utstyr til kabel-TV og bredbånd følger seksjonen ved salg.

§ 5 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseierne plikter å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra sameiet til seksjonseierne skjer elektronisk.

§ 6 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til en enkelt bruksenhet. Felleskostnader fordeles som hovedregel mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller styret, innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier til gitt frist hver måned. Akontobeløpet skal dekke seksjonseiers andel av felleskostnadene, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å tegne forsikring av innbo og løsøre tilknyttet seksjonen.

Hvis det oppstår en skade hvor sameiets bygningsforsikring kan benyttes, skal eier av seksjonen hvor forsikringsskaden oppstod betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter. Endringer som krever offentlig byggesøknad, f.eks. endring av bærevegg, må i tillegg godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Ved søknad om endringer som kan påvirke andre seksjoner/seksjonseiere skal styret ta opp saken til vedtak i ordinært årsmøte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør og ventilasjon.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret. Det må ikke monteres utvendige installasjoner (f.eks. parabolantenne eller varmepumpe) på eller i tilknytning til sameiets bygninger.

Oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal være godkjent av styret før arbeidet starter.

Tilkobling av ildsted/vedovn til sameiets pipeløp må være godkjent av styret på forhånd. Det tillates kun tilkobling av ildsted til rehabilitert pipeløp. Ildstedet/vedovnen må være rentbrennende, og settes inn på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må selv påse at ildstedet, tilkoblingen og fremgangsmåten ved fyring er tilpasset de vanskelige fyringsforholdene i sameiets bygninger. Tilkobling skal utføres av sertifisert peismontør.

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og vinduer i fellesarealene, er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter alle punkter nevnt i eierseksjonsloven § 32.

Alt arbeid med vedlikehold og utskiftning må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, og i tråd med § 9 i disse vedtektene. En tydeliggjøring av seksjonseiers vedlikeholdsansvar finnes i sameiets ordensregler. Arbeid i tilknytning til våtrom, avløp og elektrisk anlegg skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at f.eks. lekkasjeskader eller brannfare unngås. Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Seksjonseier har ansvar for seksjonens elektriske anlegg til og med seksjonens sikringsskap.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler eller mangelfullt vedlikehold i en seksjon er installasjon tilknyttet en seksjon, er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor seksjonen.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og eventuelt utskiftning av vindu i tilknytning til seksjonen.

Utskiftning av vindu eller inngangsdør til leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning, jf. § 9 i vedtektene.

Alle vinduer samt inngangsdør til leiligheten skal følge spesifikasjonene i retningslinjer gitt av styret.

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Seksjonseiernes andel til fondet skal innkreves sammen med fellesutgiftene.

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives/godkjennes av de fremmøtte styrerepresentantene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret

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

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 15 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

1) årsrapport fra styret
2) godkjenning av årsregnskap
3) valg av styre med vararepresentant
4) ev. andre saker nevnt i innkallingen
5) valg av revisor

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har en -1- stemme.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- alle punkter som nevnes i eierseksjonsloven § 49
- endring av vedtekter
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene, jf. eierseksjonsloven § 50

Alle seksjonseiere må si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om punktene nevnt i eierseksjonsloven § 51.

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

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

Personer som i en sak er inhabile etter eierseksjonsloven § 48 kan ikke delta i en avstemning om saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ordensregler for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Formål

Sameiets ordensregler skal medvirke til trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne i Det Rivertzske Sameiet.

Overtredelse

Overtredelse av ordensreglene anses som brudd på § 6 i sameiets vedtekter.

Ved støy eller sjenerende oppførsel oppfordrer styret alltid til dialog mellom naboer. Klage på annen seksjon/-eier må skje skriftlig og bør vise til konkrete hendelser og forsøk på dialog.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstand, leietakere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

---

1. Egen leilighet

Eier plikter å holde sin leilighet i god stand. Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet, jf. sameiets vedtekter § 10.

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter, jf. sameiets vedtekter § 9. Se også pkt. 4–6 i ordensreglene.

2. Utleie

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret *før* leieforholdet starter.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

All utleie forutsetter at seksjonseier har gjort leietaker kjent med disse ordensreglene *før* leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle eventuell informasjon fra sameiet til sine leietakere.

Eventuelle skader som påføres oppgang ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for. Skader melder til driftsleder snarest mulig.

3. Ro og orden

Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Ingen må benytte sin leilighet slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre beboere. Dette inkluderer all støy, da det er lytt mellom leilighetene.

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være nattero og stille i leilighetene og på sameiets uteområde. Naboer i oppgang og tilstøtende leiligheter må varsles og tas hensyn til hvis man ønsker å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden. Det forventes at man demper musikken, lukker vinduer og viser hensyn.

4. Oppussing og støyende arbeid

Arbeid som medfører støy bør fortrinnsvis skje på dagtid. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet begrenses til hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-17:00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

5. Våtrom og våtromsinstallasjoner

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. I dette inngår plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for alle maskiner og installasjoner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Slukene må jevnlig kontrolleres og renses slik at det ikke oppstår fuktproblemer. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal være typegodkjent og i forsvarlig stand ved bruk. Tørketrommel med utlufting gjennom yttervegg er ikke tillatt.

6. Ventilasjon og luftkvalitet

Det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder også utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes til driftsleder.

Det er ikke tillatt å tette eller stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet. Dette gjelder alle leiligheter og uten unntak.

Ventiler på yttervegger må jevnlig vedlikeholdes og ikke tettes igjen. Det er seksjonseiers ansvar å til enhver tid ha tilstrekkelig antall åpne ventiler i leiligheten.

For å unngå fuktproblemer i leiligheten bør tørking av tøy skje på badet eller i et rom med god utlufting. Fellesrom på loft og utendørs tørkebåser kan benyttes. Tøy som henges opp innendørs må ikke dryppe.

For å unngå kondens må møbler plasseres med klaring til yttervegg. Garderobeskap og andre store møbler må plasseres mot innervegg.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for utbedring hvis fuktproblemer oppstår som følge av tette ventiler, manglende lufting, uforsvarlig tørking av tøy innendørs o.l.

7. Lufting og banking av tøy

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå utendørs. Lufting eller risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt.

8. Vedovn/ildsted

Tilkobling av vedovn/ildsted til sameiets pipeløp skal utføres av sertifisert peismontør. Søknad om innsetting av vedovn må være godkjent av styret på forhånd, jf. sameiets vedtekter § 9.

Vedovn som innsettes skal være rentbrennende. Sameier må selv sikre at det er nok tilluft til vedovnen ved fyring, og at vedovnen er tett nok til å forhindre innsig av røyk fra pipeløp når det fyres i andre leiligheter.

9. Røykvarslere og varslingsanlegg

Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri e.l.) må dette være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru anlegget av dersom beboer ikke er til stede.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler. Batteri skal skiftes årlig eller oftere. Eier må påse at batterikapasiteten alltid er tilstrekkelig god, slik at røykvarslere ikke utløses unødig når beboer ikke er hjemme.

Når beboer er bortreist skal vedkommende være tilgjengelig på telefon i tilfeller hvor det er nødvendig å ta seg inn i leiligheten, f.eks. hvis røykvarsler blir utløst og ikke skrus av.

10. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Dyrehold og lufting av hund eller andre husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal føres i bånd på sameiets område.

Det må ikke legges ut mat til fugler, da dette kan tiltrekke seg uønskede skadedyr.

11. Fellesarealer innendørs

Inngangsdør til oppgang, loft og kjeller skal være låst hele døgnet. Slipp aldri fremmede inn i bygningene.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller ved dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, kjeller eller loft, plikter hen å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Vindu i kjeller kan åpnes for lufting i sommerhalvåret hvis det er påmontert utvendig nettingtråd, men skal alltid være lukket i vinterhalvåret. Takvindu skal kun åpnes av driftsleder.

Ved som lagres i kjeller- eller loftsbod skal lagres slik at veden har en klaring på minimum 10 cm fra gulv, vegger og tak. Veden må være tørr før den lagres.

12. Fellesarealer utendørs

Utearealene skal være ryddige og i orden til enhver tid. Ved bruk av utearealene skal det alltid ryddes opp etter bruk umiddelbart. Benkebord som flyttes på skal plasseres tilbake etter bruk. Det skal være nattero på utearealene mellom kl. 23:00 og 07:00.

Det er ikke mulig å reservere grill, bålpanne, benkebord eller områder til selskap eller lignende.

Det må utvises aktsomhet ved bruk av grill på sameiets område. Det oppfordres til å bruke sameiets fellesgriller og bålpanne fremfor privat grill. Sameiet fraråder bruk av engangsgrill pga. brannfare.

Det er ikke tillatt å henge eller sette opp gjenstander på sameiets område, eksempelvis parabolantenne, plakater, fuglebrett etc., uten samtykke fra styret. Det er heller ikke tillatt å sette opp plakater eller skilt innenfor vinduene til leiligheten.

13. Plassering av gjenstander på fellesarealer

Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesareal, hverken innendørs eller utendørs. Dette gjelder også private griller og utemøbler, som må fjernes etter bruk. Gjenstander som er til hinder for fri passasje til rømningsvei vil bli fjernet omgående.

Alle private gjenstander som er lagret på sameiets fellesområde kan bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

14. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller annet kjøretøy på sameiets område.

Det er tillatt å kjøre til eiendommen for av- og pålessing, maksimalt 15 minutter. Ved behov for lenger tid må dispensasjon innhentes fra driftsleder god tid i forveien. Motoren skal slås av ved stopp. Kjøring eller stopp på plen er ikke tillatt.

15. Røyking

Røyking må skje med god avstand til vinduer, inngangsdører og andre beboere, slik at røykingen ikke er til sjenanse.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

16. Avfall

Søppel sorteres, pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å hensette søppel noe sted på sameiets område, hverken ute eller inne, og heller ikke ved siden av avfallsbrønnene.

Beboere har selv ansvar for å på forsvarlig vis kvitte seg med eget avfall. Spesialavfall må beboer selv levere til en av kommunens avfallsstasjoner.

Avfall eller private eiendeler som plasseres på sameiets fellesareal kan bli fjernet for seksjonseiers regning, jf. ordensreglene pkt. 13.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

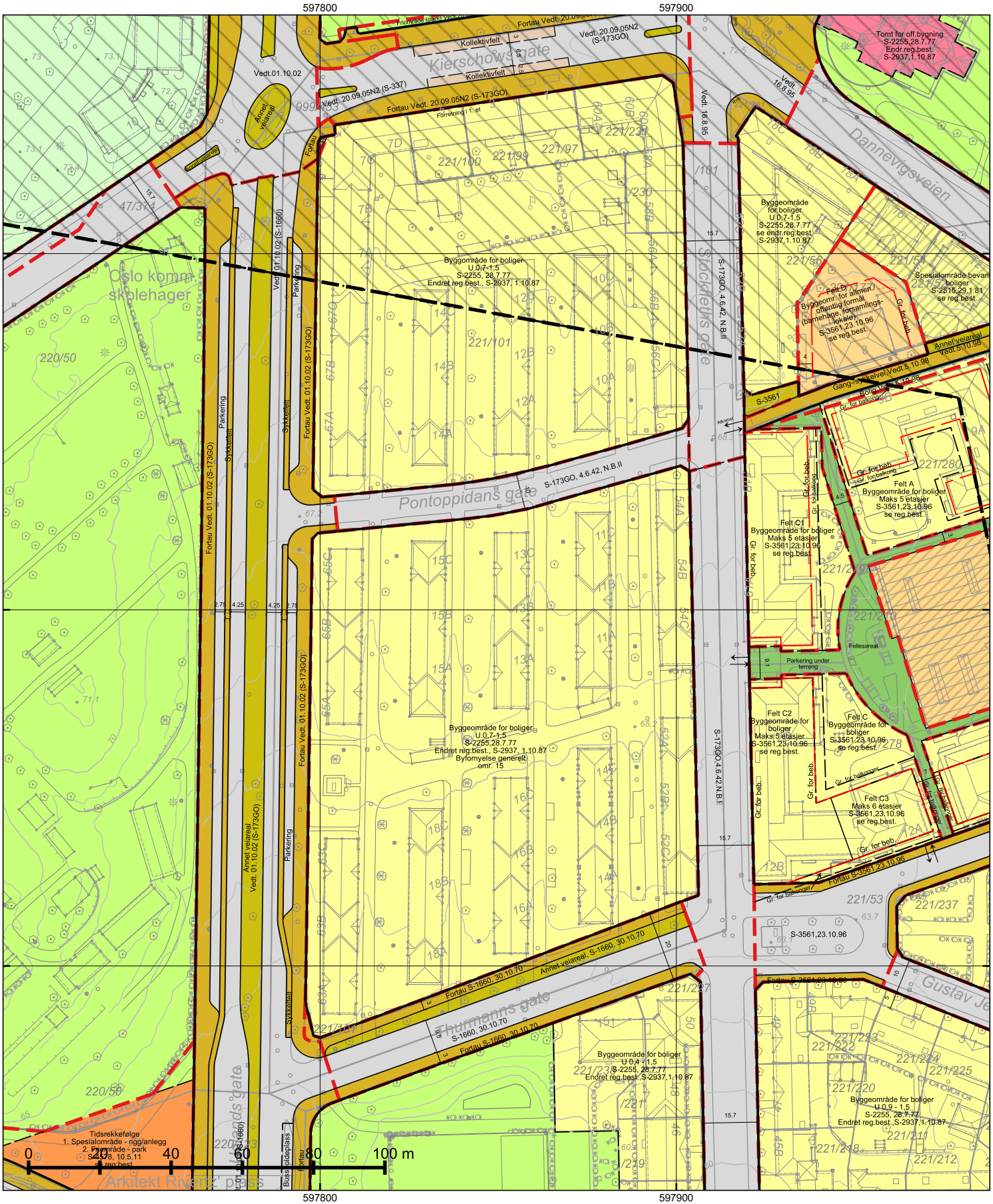
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143969/ 86513366
Adresse: THURMANNS GATE 14A
Gnr/Bnr: 221/101
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

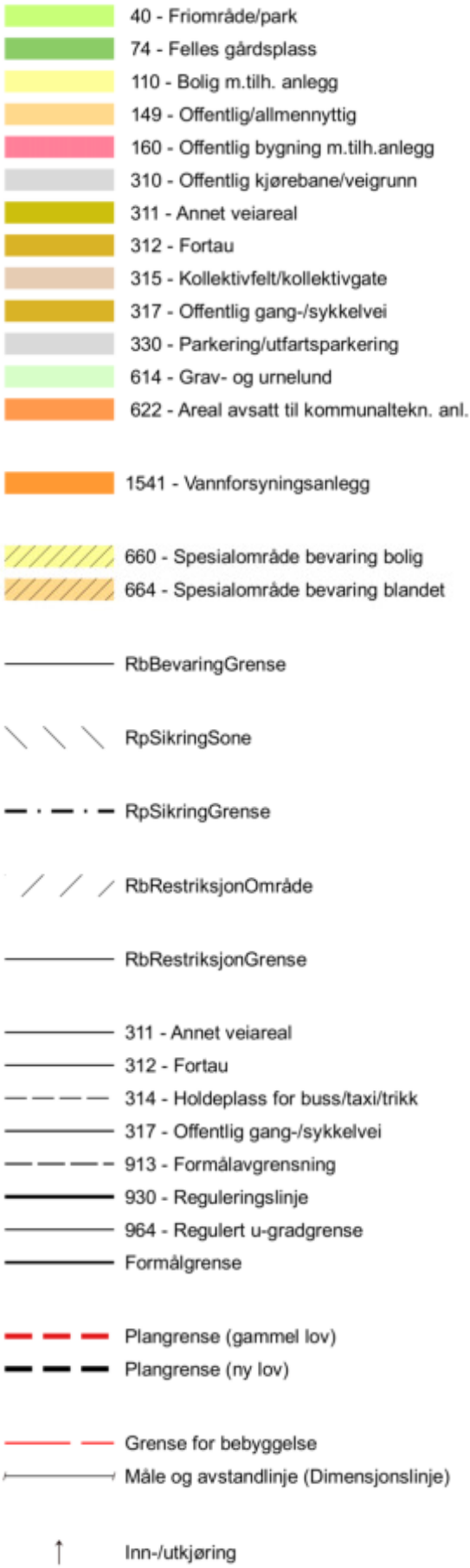
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143969/ 86513366
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: THURMANNS GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/101

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

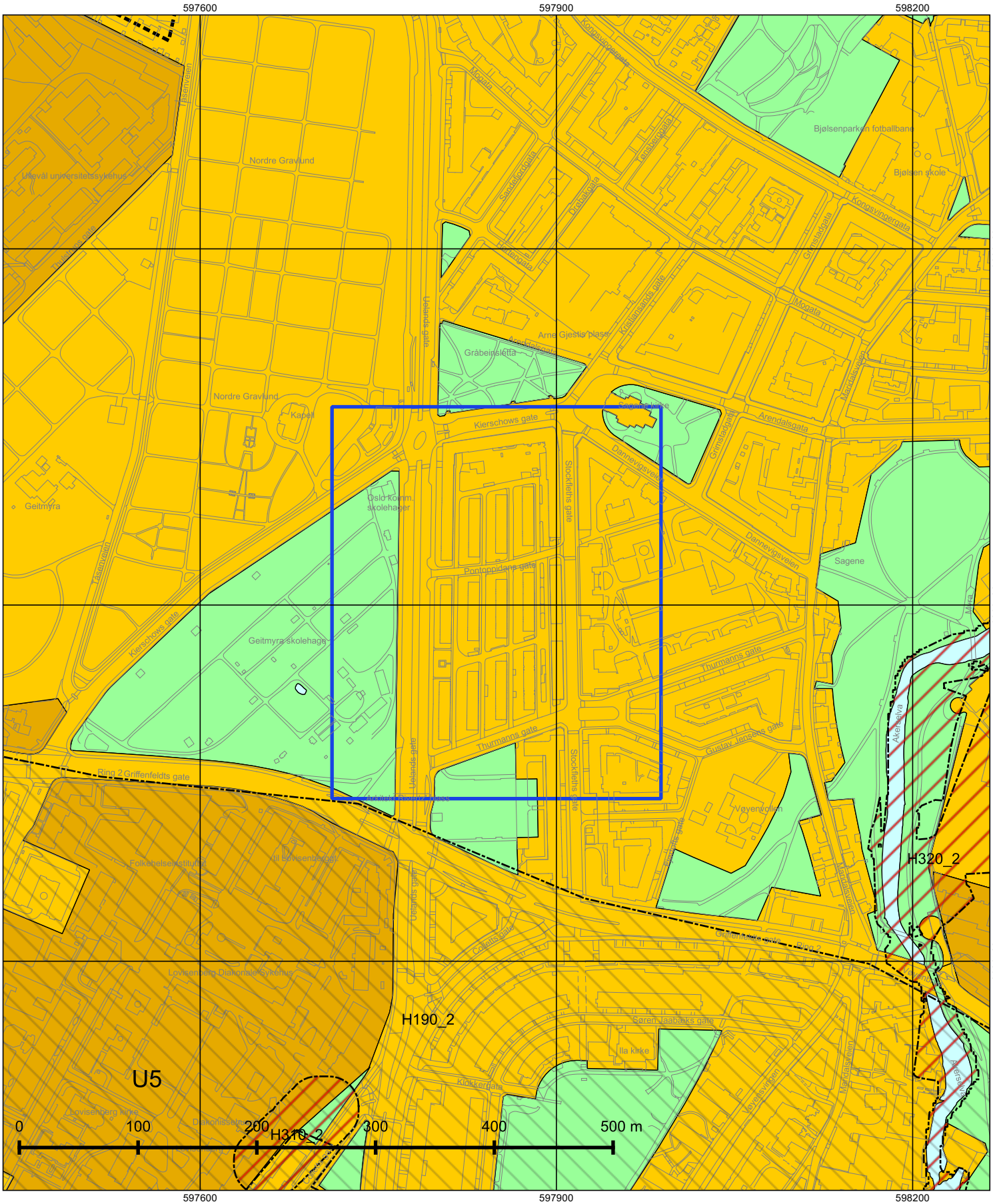
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143969/ 86513366
Adresse: THURMANNS GATE 14A
Gnr/Bnr: 221/101

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143969/86513366
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



Oslo

S-1660

Reguleringsplan for Arkitekt Rivertz' plass med tilstøtende gater (Griffenfeldts gate, deler av Uelands gate, Collets gate og Thurmanns gate).

S-1660 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.10.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001200
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V100172, V070792, V011002

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

V011002

Uelands gate mellom Griffenfeldts gate og Stavengergata, Mindre vesentlig regfuleringsendring.

V011002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.10.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200100523
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1660, S-337, S-173GO, S-2255, 200100523

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0110 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3768813/26551798
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 100

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522591	105	1.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	101	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/522591/105
Uthentet 2025-06-03 08:25

Nettstasjon nr. 3403
Pontoppidansgate 12
A/S Kristiania Byggeselskap
for Smaaleiligheter

522591 1969 V Gnr. 221 Bnr. 101 - Gnr. 2. -

Erklæring om transformatorstasjon. Gnr. 221 Bnr. 101.

Kierschowsgt. 7

Som eier av eiendommen (Pontoppidansgate 12) gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på
./. vedlagte situasjonskart.

Når den nåværende bebyggelse skal saneres og ny oppføres, skal transformatorstasjonen ikke være til hinder for dette, men skal kunne flyttes til annen omforenet plass på selskapets eiendom.mer på OL's egen bekostning.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 2.000,- en gang for alle.

Denne erklæring tinglyses for OL's regning og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 8/10 - 69

A/S Kristiania Byggeselskap
for Smaaleiligheter

Eier:

P.P. Munthe Jacob Hoel Jan Steen

Sendt Bk. kvg. 11/12 -69

Vedlegg.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0110 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3768817/26551818
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 101

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522595	105	1.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	101	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/522595/105
Uthentet 2025-06-03 08:36

Nettstasjon nr. 3404
Pontoppidansgt. 15
A/S Kristiania Byggeselskap
for Smaaleiligheter.

Bnr 22595 / 69 V/Sp. kr. 20.-
avskrift 1/12

Gnr. 221 Bnr. 228.

Erklæring om transformatorstasjon.

Stockfletsgt. 52

Som eier av eiendommen (Pontoppidansgate 15) gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på
./. vedlagte situasjonskart.

Når den nåværende bebyggelse skal saneres og ny oppføres, skal transformatorstasjonen ikke være til hinder for dette, men skal kunne flyttes til en annen omforenet plass på selskapets eiendommer på OL's egen bekostning.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 2.000,- en gang for alle.

Denne erklæring tinglyses for OL's regning og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 8/10 - 69

A/S Kristiania Byggeselskap
for Smaaleiligheter

Eier:

P.P. Munthe Jacob Hoel Jan Steen

Vedlegg:Fr.attest den 6. november 1969 for Aktieselskapet Ktistiania Byggeselskap for Smaaleiligheter, reg. den 12. februar 1912 at selskapets styre er Jacob Hoel, Per Pavels Munthe og Jan Steen, at selskapets firma tegnes av styret.

Vedlegg.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0110 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3768819/26551828
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 104

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
792991	200	30.9.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	101	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/792991/200
Uthentet 2025-06-03 08:37

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Returneres til:

Adv. Reidun Grodås
Nedre Slottsgt 4
0157 Oslo

Fødselsnr./Org.nr.
981 411 749

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	221	101		

Rett kopi bekreftes
Reidun Grodås
Advokat Reidun Grodås

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
833 090 852	A/S KRISTIANIA BYGGESELSKAP FOR SMÅLEILIGHETER	

Doknr: 792991 Tinglyst: 30.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1		se egen oversikt		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: ~~17936~~ 17911 = nevner: ~~17936~~ 17911

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rettet opp etter avtale med adv. Reidun Grodås 4/9-08 Kjetil Engø

Dato	Partenes underskrift
6/5-2008	A/S KRISTIANIA BYGGESELSKAP FOR SMÅLEILIGHETER (DAG TANGEVALD-JENSEN) (PER CHR. ROGDAN)

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Rett kopi bekreftes
Reidun Grodås
Advokat Reidun Grodås

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 6/5-2008	Aksristiania Byggselskap for Smiehuisfjeten (DAG TANGEVALD-JENSEN) (PER CHR. ROGDAR)	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

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

Rett kopi bekreftes
Reidun Grodås
Advokat Reidun Grodås

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
221	101		1-318

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
5/9-2008 Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift A/S KRISTIANIA BYGGESELSKAP FOR SMÅLEILIGHETER
6/5-2008	

ORG NR 833090852 A/S KRISTIANIA BYGGESELSKAP FOR SMÅ EIENDOMMER.
TILKNYTTET BEGJÆRINGENS PUNKT 3 GNR 221 BNR 101
SNR 1 - 318.

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Kierschowsgate 7 Oppg. A	1	B	45
	2	B	27
	3	B	45
	4	B	45
	5	B	27
	6	B	45
	7	B	45
	8	B	27
	9	B	45
Kierschowsgate 7 Oppg. B	10	B	44
	11	B	47
	12	B	44
	13	B	27
	14	B	44
	15	B	44
	16	B	27
	17	B	44
Kierschowsgate 7 Oppg. C	312	N	120 ~~110~~
	313	N	37 ~~47~~
	18	B	48
	19	B	74
	20	B	48
	21	B	90
	22	B	48
	23	B	74
Kierschowsgate 7 Oppg. D	314	N	41
	315	N	19
	24	B	58
	25	B	46
	26	B	46
	27	B	46
	28	B	58
	29	B	46
SUM			1571

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 10 oppg. A	30	B	73
	31	B	60
	32	B	73
	33	B	60
	34	B	73
	35	B	60
Pontoppidansgate 10 oppg. B	36	B	47
	37	B	47
	38	B	47
	39	B	47
	40	B	47
	41	B	47
Pontoppidansgate 10 oppg. C	42	B	61
	43	B	74
	44	B	61
	45	B	74
	46	B	61
	47	B	74
			1086

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 11 oppg. A	48	B	73
	49	B	60
	50	B	73
	51	B	60
	52	B	73
	53	B	60
Pontoppidansgate 11 oppg. B	54	B	47
	55	B	47
	56	B	47
	57	B	47
	58	B	47
	59	B	47
Pontoppidansgate 11 oppg. C	60	B	59
	61	B	73
	62	B	59
	63	B	73
	64	B	59
	65	B	73
SUM			1077

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 12 oppg. A	66	B	73
	67	B	60
	68	B	73
	69	B	60
	70	B	73
	71	B	60
Pontoppidansgate 12 oppg. B	72	B	47
	73	B	47
	74	B	47
	75	B	47
	76	B	47
	77	B	47
Pontoppidansgate 12 oppg. C	78	B	60
	79	B	74
	80	B	60
	81	B	74
	82	B	60
	83	B	74
SUM			1083

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 13 oppg. A	84	B	73
	85	B	~~85~~ 60
	86	B	73
	87	B	60
	88	B	73
	89	B	60
Pontoppidansgate 13 oppg. B	90	B	46
	91	B	47
	92	B	46
	93	B	47
	94	B	46
	95	B	47
Pontoppidansgate 13 oppg. C	96	B	60
	97	B	39
	98	B	33
	99	B	60
	100	B	39
	101	B	33
	102	B	60
	103	B	39
	104	B	33
SUM			~~4099~~ 1074

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 14 oppg. A	105	B	73
	106	B	60
	107	B	73
	108	B	60
	109	B	73
	110	B	60
Pontoppidansgate 14 oppg. B	111	B	47
	112	B	47
	113	B	47
	114	B	47
	115	B	47
	116	B	47
Pontoppidansgate 14 oppg. C	117	B	61
	118	B	74
	119	B	61
	120	B	74
	121	B	61
	122	B	74
SUM			1086

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Pontoppidansgate 15 oppg. A	123	B	67
	124	B	67
	125	B	67
	126	B	67
	127	B	67
	128	B	67
Pontoppidansgate 15 oppg. B	129	B	46
	130	B	47
	131	B	46
	132	B	47
	133	B	46
	134	B	47
Pontoppidansgate 15 oppg. C	135	B	67
	136	B	67
	137	B	67
	138	B	67
	139	B	67
	140	B	67
SUM			1083

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Stockflethsgate 52 Oppg. A	141	B	67
	142	B	67
	143	B	67
	144	B	67
	145	B	67
	146	B	67
Stockflethsgate 52 Oppg. B	147	B	47
	148	B	47
	149	B	47
	150	B	47
	151	B	47
	152	B	47
Stockflethsgate 52 Oppg. C	153	B	67
	154	B	67
	155	B	67
	156	B	67
	157	B	67
	158	B	67
	316	N	59
SUM			1145

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Stockflethsgate 54 Oppg. A	317	N	28
	159	B	66
	160	B	66
	161	B	66
	162	B	66
	163	B	66
	164	B	66
Stockflethsgate 54 Oppg. B	165	B	47
	166	B	46
	167	B	47
	168	B	46
	169	B	47
	170	B	46
Stockflethsgate 54 Oppg. C	171	B	66
	172	B	36
	173	B	29
	174	B	66
	175	B	36
	176	B	29
	177	B	66
	178	B	36
	179	B	29
SUM			1096

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Stockflethsgate 56 Oppg. A	318	N	32
	180	B	74
	181	B	60
	182	B	74
	183	B	60
	184	B	74
	185	B	60
Stockflethsgate 56 Oppg. B	186	B	47
	187	B	47
	188	B	47
	189	B	47
	190	B	47
	191	B	47
Stockflethsgate 56 Oppg. C	192	B	61
	193	B	39
	194	B	32
	195	B	61
	196	B	39
	197	B	32
	198	B	61
	199	B	39
	200	B	32
SUM			1112

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Thurmannsgate 14 Oppg. A	201	B	67
	202	B	66
	203	B	67
	204	B	66
	205	B	67
	206	B	66
Thurmannsgate 14 Oppg. B	207	B	47
	208	B	47
	209	B	47
	210	B	47
	211	B	47
	212	B	47
Thurmannsgate 14 Oppg. C	213	B	66
	214	B	67
	215	B	66
	216	B	67
	217	B	66
	218	B	67
SUM			1080

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Thurmannsgate 16 Oppg. A	219	B	67
	220	B	67
	221	B	67
	222	B	67
	223	B	67
	224	B	67
Thurmannsgate 16 Oppg. B	225	B	46
	226	B	47
	227	B	46
	228	B	47
	229	B	46
	230	B	47
Thurmannsgate 16 Oppg. C	231	B	67
	232	B	67
	233	B	67
	234	B	67
	235	B	67
	236	B	67
SUM			1083

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Thurmannsgate 18 Oppg. A	237	B	73
	238	B	60
	239	B	73
	240	B	60
	241	B	73
	242	B	60
Thurmannsgate 18 Oppg. B	243	B	47
	244	B	47
	245	B	47
	246	B	47
	247	B	47
	248	B	47
Thurmannsgate 18 Oppg. C	249	B	60
	250	B	74
	251	B	60
	252	B	74
	253	B	60
	254	B	74
SUM			1083

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Uelandsgata 63 Oppg. A	255	B	67
	256	B	67
	257	B	67
	258	B	67
	259	B	67
	260	B	67
Uelandsgata 63 Oppg. B	261	B	47
	262	B	47
	263	B	47
	264	B	47
	265	B	47
	266	B	47
Uelandsgata 63 Oppg. C	267	B	67
	268	B	67
	269	B	67
	270	B	67
	271	B	67
	272	B	67
SUM			1086

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Uelandsgata 65 Oppg. A	273	B	67
	274	B	67
	275	B	67
	276	B	67
	277	B	67
	278	B	67
Uelandsgata 65 Oppg. B	279	B	47
	280	B	47
	281	B	47
	282	B	47
	283	B	47
	284	B	47
Uelandsgata 65 Oppg. C	285	B	29
	286	B	35
	287	B	67
	288	B	29
	289	B	35
	290	B	67
	291	B	29
	292	B	35
	293	B	67
SUM			1077

	Snr.	Formål	Brøk (teller)
Uelandsgate 67 Oppg. A	294	B	73
	295	B	61
	296	B	73
	297	B	61
	298	B	73
	299	B	61
Uelandsgate 67 Oppg. B	300	B	47
	301	B	47
	302	B	47
	303	B	47
	304	B	47
	305	B	47
Uelandsgate 67 Oppg. C	306	B	61
	307	B	74
	308	B	61
	309	B	74
	310	B	61
	311	B	74
SUM			1089

SAMLET AREAL: ~~17936~~ 17911


Uelands gate
Kierschows gate
Dannevigsveien
Sagene kirke
Pontoppidans gate
Stockfleths gate
Thurmanns gate
Gustav Jensens
Arkitekt Rivertz' plass
Lekeplass
Bauta
Fjerfots gate
X 6645750
X 6645600
X 6645450
Y 597750
Y 597900
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 03/09/08
Målestokk 1:1500

KIERSCHOWSGATE 7

Indx	Dato	Revisjonen omfatter:	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

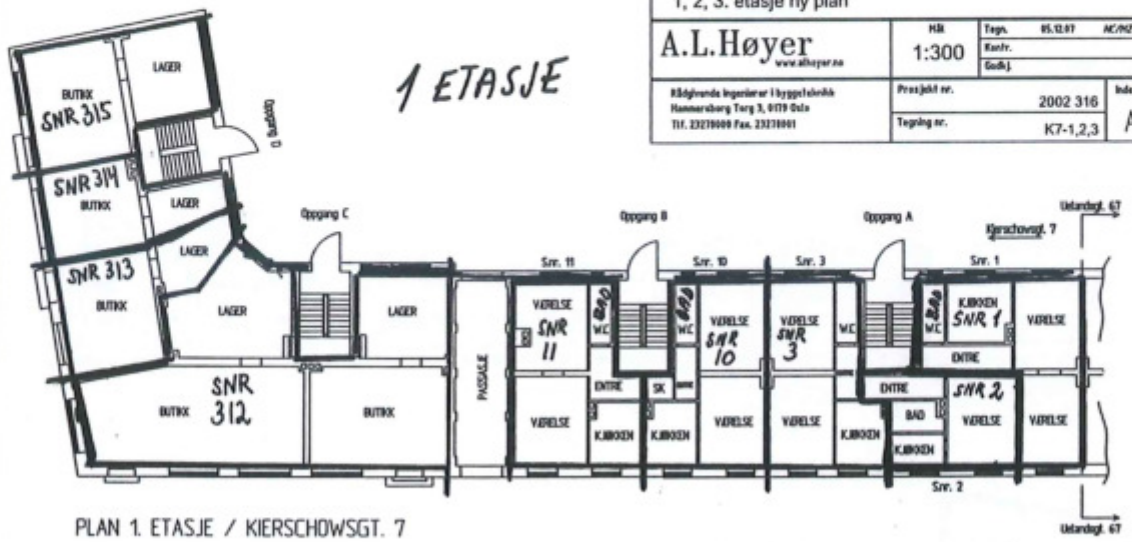
Kristiania Byggeselskap for småleiligheter AS
Kierschowsgate 7
1, 2, 3. etasje ny plan

A.L.Høyer www.alhoyer.no

M/R 1:300	Tegn. 05.12.07 AC/HZ	Kontr.	Godkj.
Prosjekt nr. 2002 316			Index A
Tegning nr. K7-1,2,3			

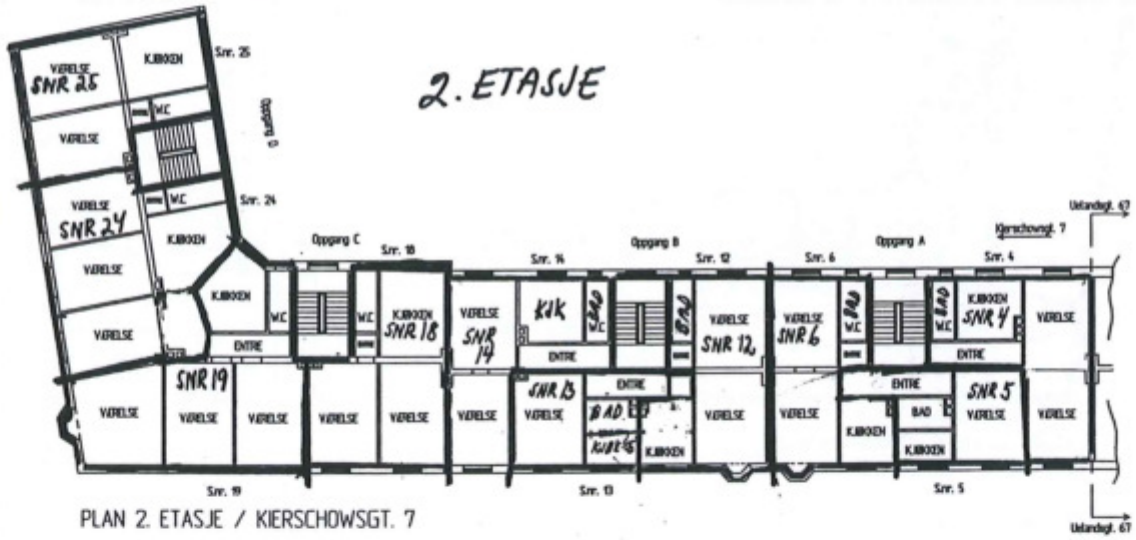
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23270000 Fax. 23270001

1 ETASJE



PLAN 1. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

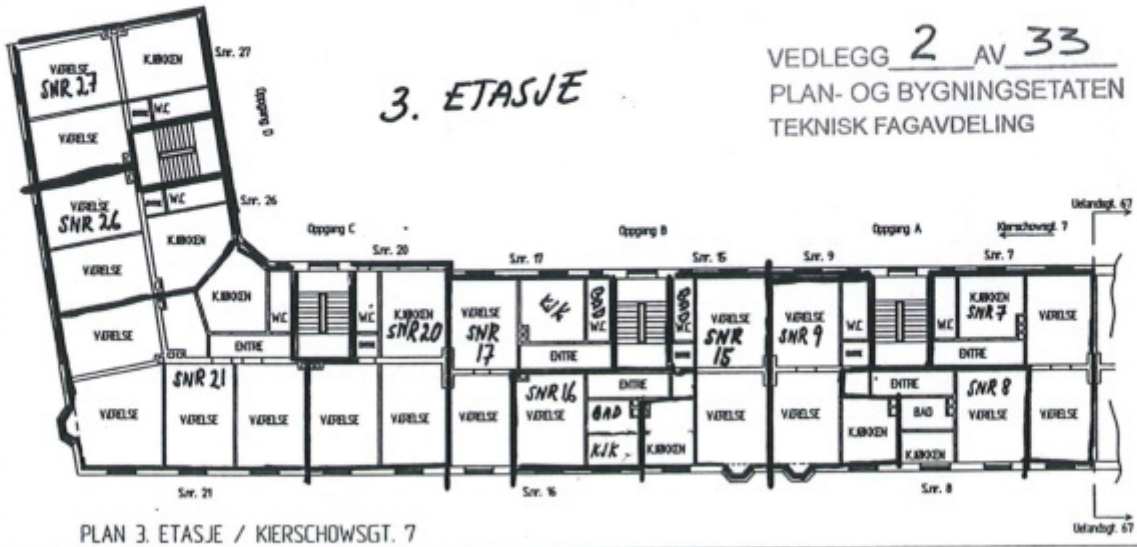
2. ETASJE



PLAN 2. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

3. ETASJE

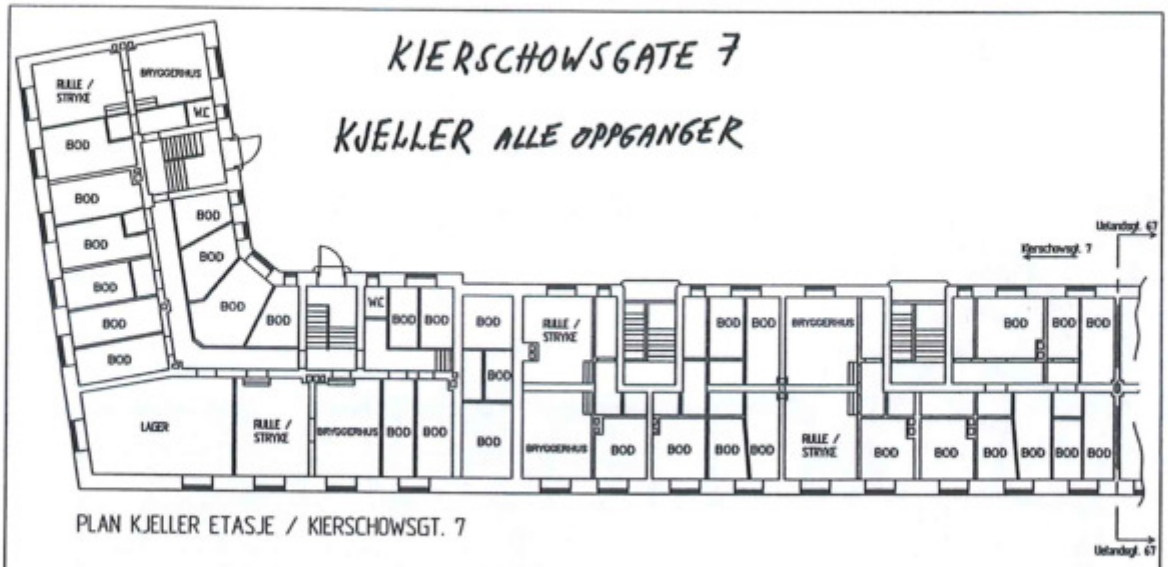
VEDLEGG 2 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN 3. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

KIERSCHOWSGATE 7

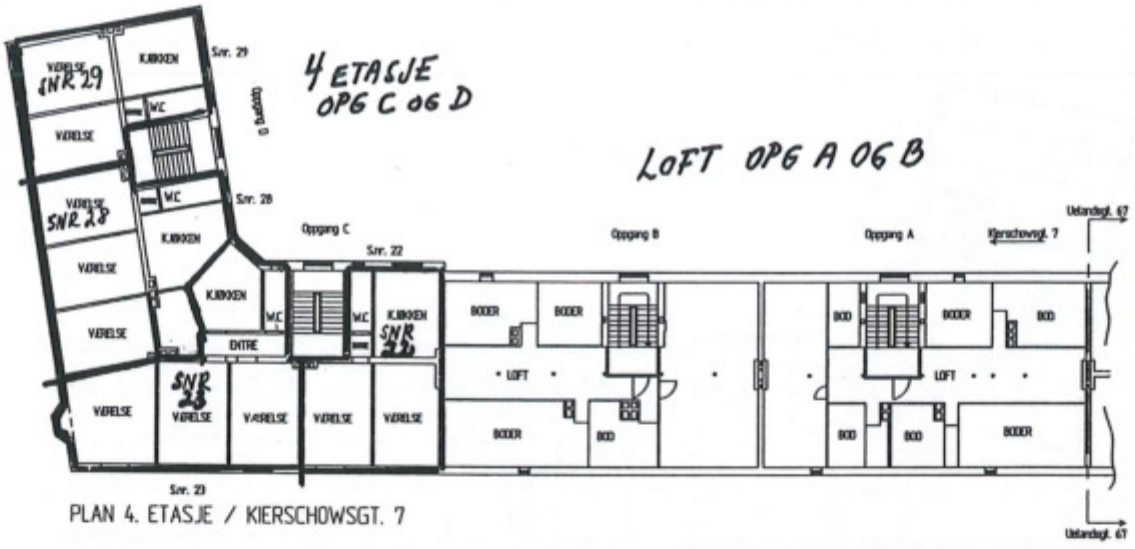
KJELLER ALLE OPPGANGER



PLAN KJELLER ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

4 ETASJE OPG C OG D

LOFT OPG A OG B



PLAN 4. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

LOFT OPG C OG D



PLAN 5. ETASJE / KIERSCHOWSGT. 7

VEDLEGG 3 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter:	Sign.	Kontr.
B	22.06.08	Ajourført	HZ	
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

Kristiania Byggeselskap for småleiligheter AS
Kierschowsgate 7
Kjeller, 4. og 5. etasje ny plan

A.L.Høyer www.alhoyer.no

M/A 1:300

Tegn. 05.12.07 AC/HZ
Kontr.
Godkj.

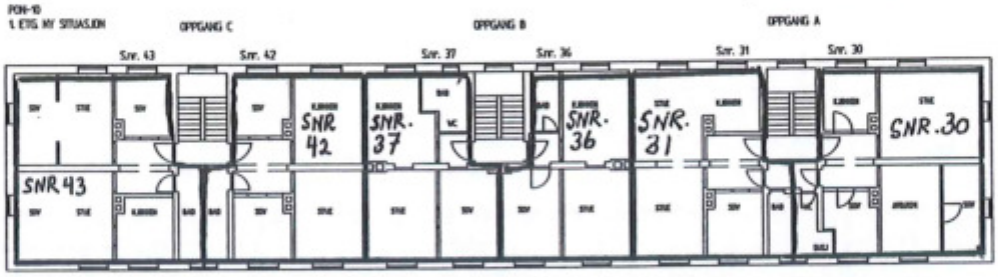
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

Prosjekt nr. 2002 316
Tegning nr. K7-0,4,5

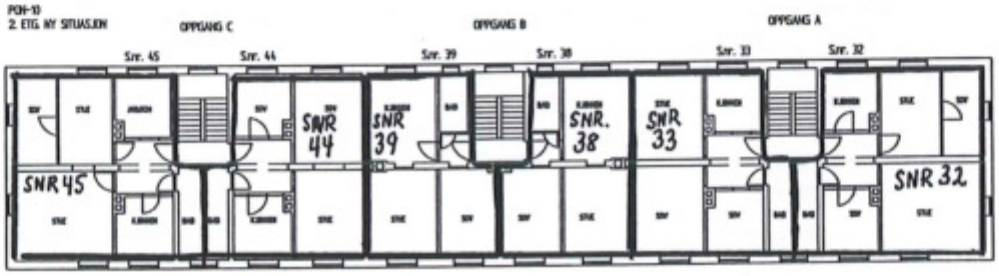
Index B

PONTOPPIDANSGATE 10

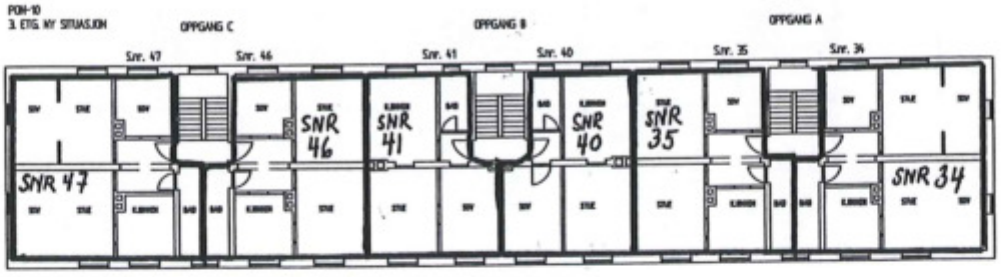
1. ETASJE



2ETASJE



3. ETASJE



VEDLEGG 4 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	MZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 10

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

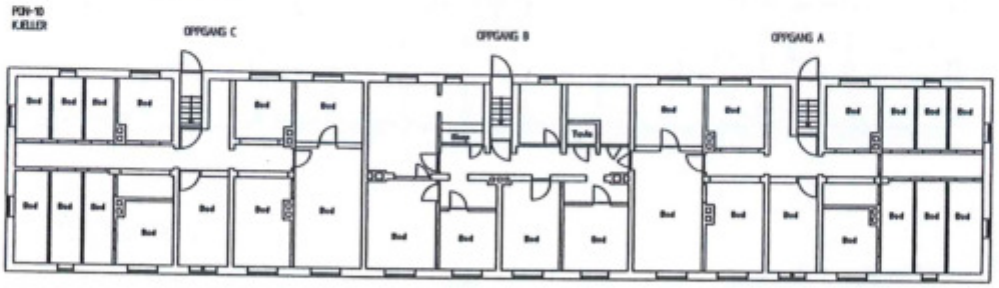
Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hannersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

Mål	Tegn.	17.03.04	AB/MZ
1:300	Kontr.		
	Godkj.		

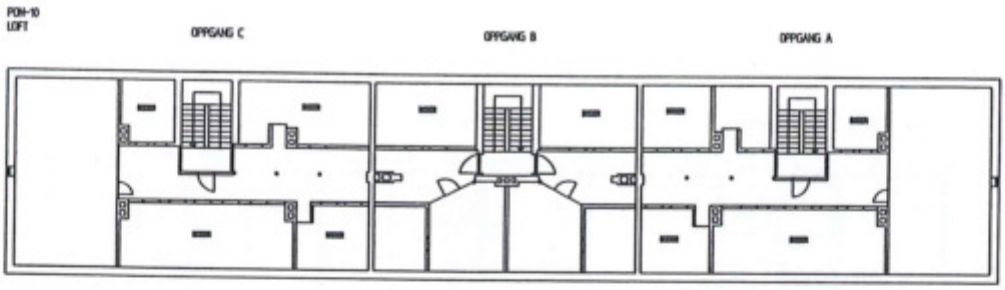
2002316 P10-1,2,3 Index A

PONTOPPIDANSGATE 10

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 5 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 10

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/R	Tegn. 23/05/08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

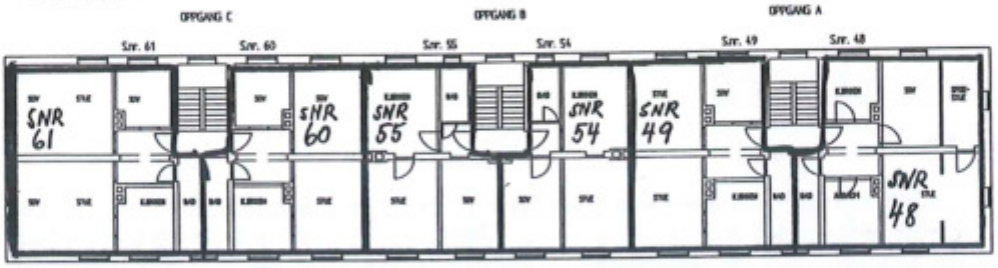
2002316 P10-K,L

Index

PONTOPPIDANSGATE 11

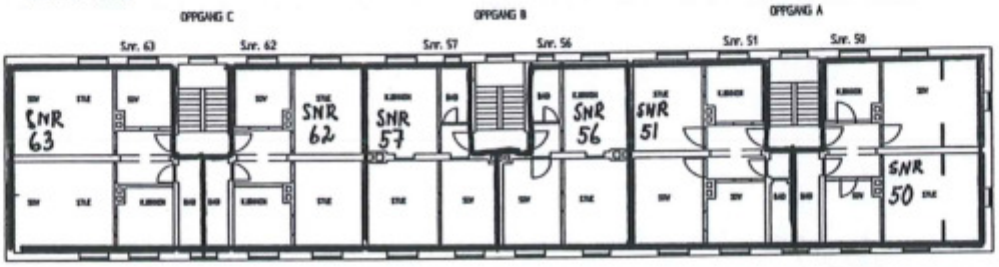
1. ETASJE

PON-11
1. ETG. NY SITUASJON



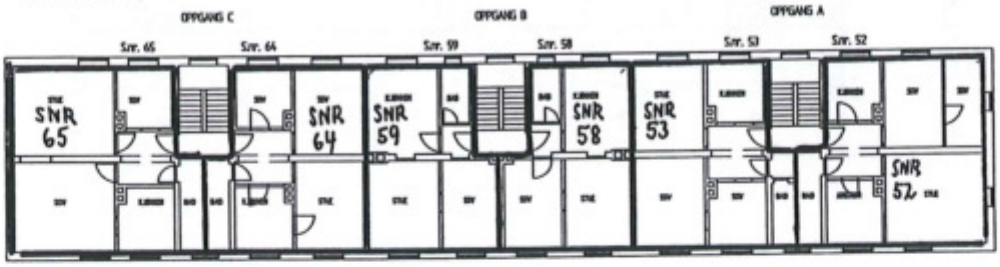
2. ETASJE

PON-11
2. ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

PON-11
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 6 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
PONTOPPIDANSGATE 11
1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

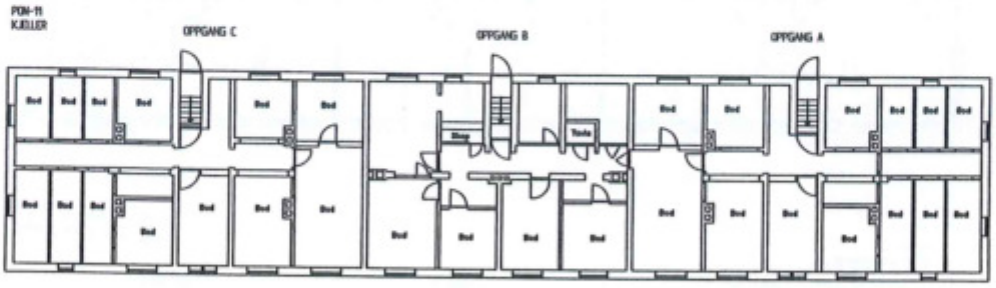
Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/H	Tegn. 17.03.04	KS/HZ
1:300	Kontr.	
	Godkj.	

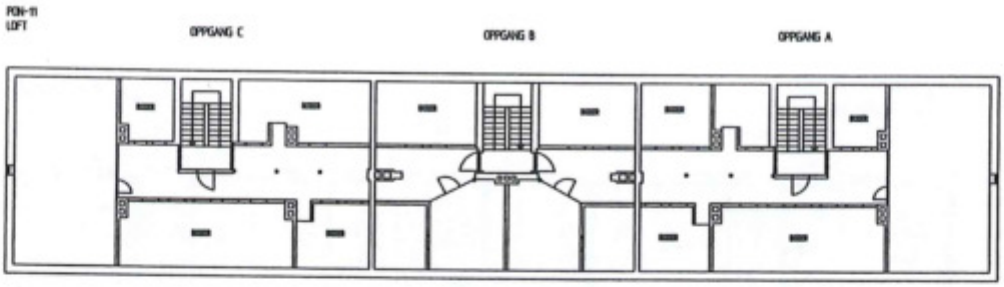
2002316 P11-1,2,3 | Index A

PONTOPPIDANSGATE 11

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 7 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 11

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

M&I	Tegn. 23.05.08 AK
1:300	Kontr.
	Godkj.

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

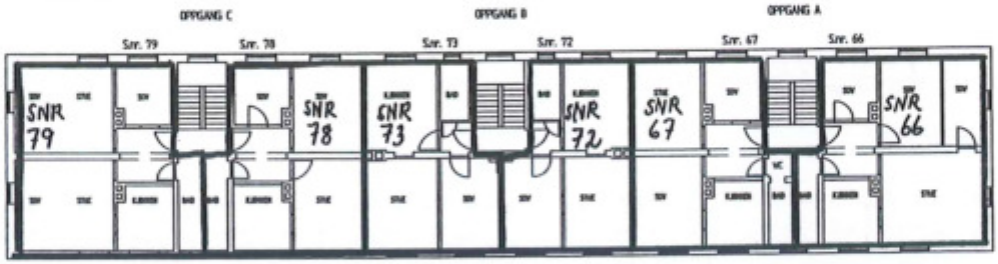
2002316 P11-K,L

Index

PONTOPPIDANSGATE 12

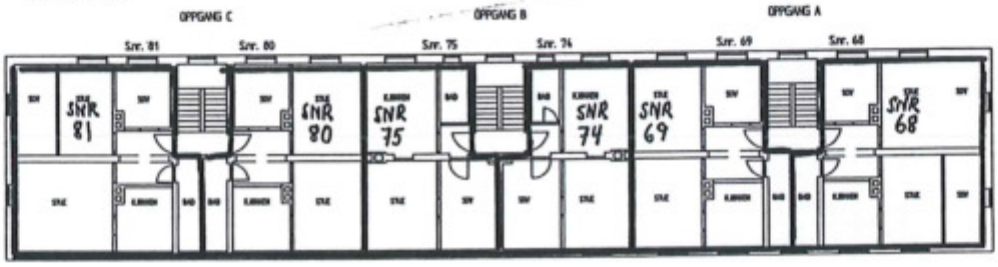
1. ETASJE

PON-12
1 ETG. NY SITUASJON



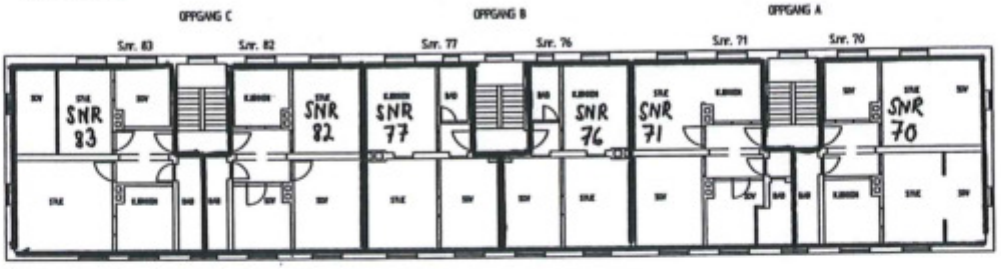
2. ETASJE

PON-12
2. ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

PON-12
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 8 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A	15.05.08	Ajourført	MZ	
Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 12

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

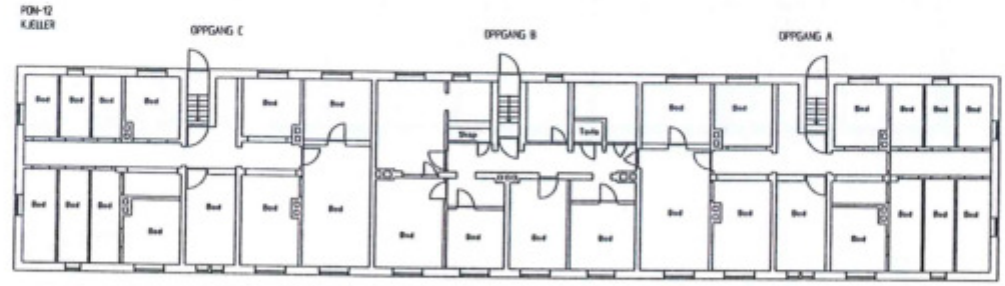
M&L 1:300
Tegn. 17.03.04 KB/MZ
Kontr.
Godkj.

2002316 P12-1,2,3 | Index A

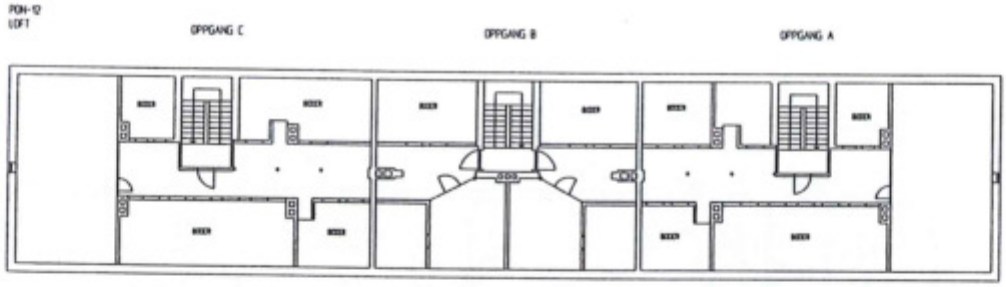
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/792991/200
Uthentet 2025-06-03 08:37

PONTOPPIDANSGATE 12

KJELLER.



LOFT.



VEDLEGG 9 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 12

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf 21278000 Fax 21278001

M/K	Tegn. 2105.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 P12-K,L

Index

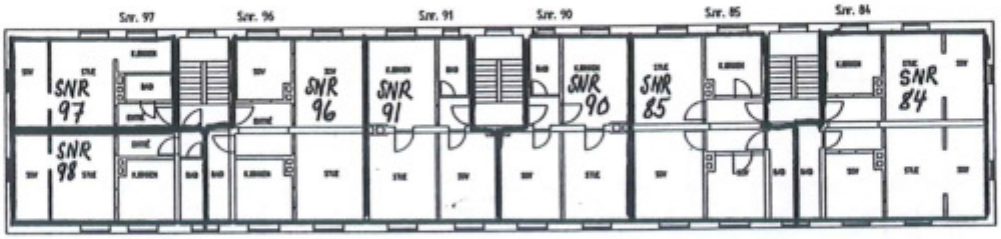
PONTOPPIDANSGATE 13

PON-13
1. ETG. NY SITUASJON

1 ETASJE

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A

Snr. 97 | Snr. 96 | Snr. 91 | Snr. 90 | Snr. 85 | Snr. 84



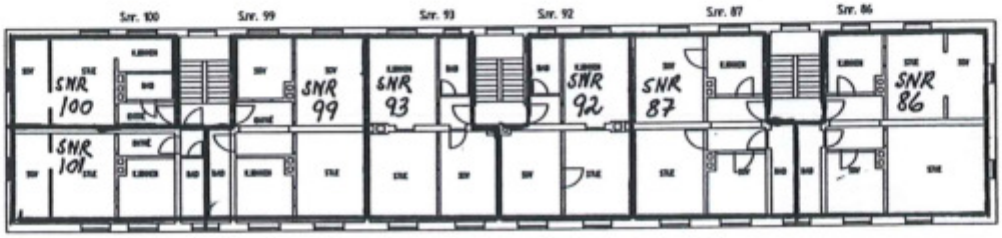
Snr. 98

PON-13
2. ETG. NY SITUASJON

2 ETASJE

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A

Snr. 100 | Snr. 99 | Snr. 93 | Snr. 92 | Snr. 87 | Snr. 86



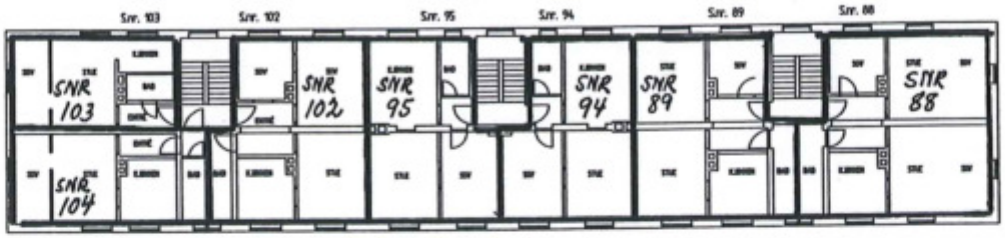
Snr. 101

PON-13
3. ETG. NY SITUASJON

3 ETASJE

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A

Snr. 103 | Snr. 102 | Snr. 95 | Snr. 94 | Snr. 89 | Snr. 88



Snr. 104

VEDLEGG 10 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	MZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 13

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

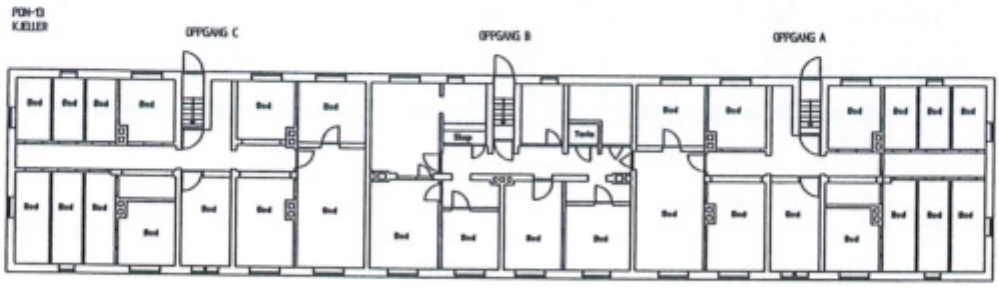
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/A	Tegn.	17.03.04	AB/MZ
1:300	Kontr.		
	Godkj.		

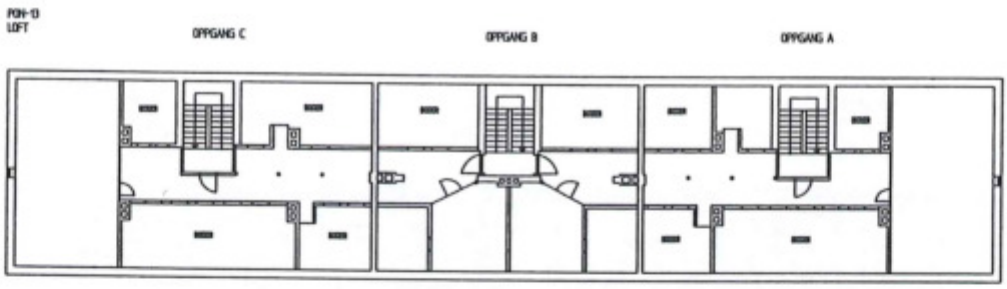
2002316 P13-1,2,3 | Index A

PONTOPPIDANSGATE 13

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 11 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 13

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/R 1:300 | Tegn. 23/05/08 AC | Kontr. | Godkj.

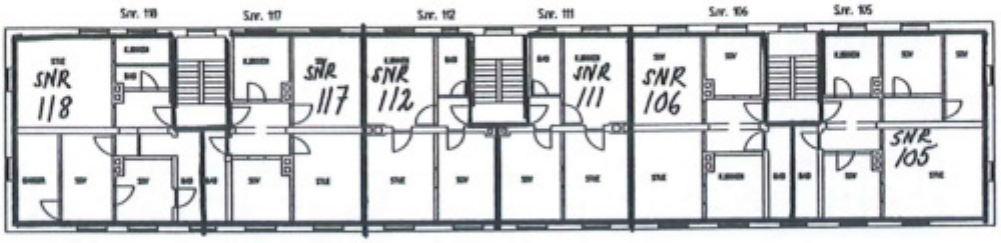
2002316 P13-K,L | Index

PONTOPPIDANSGATE 14

1. ETASJE

PON-14
1. ETG. NY SITUASJON

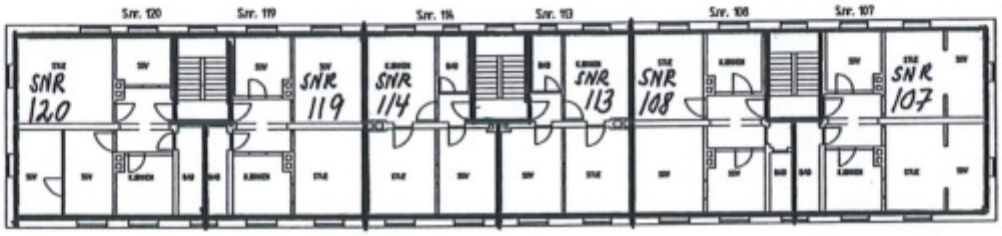
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



2. ETASJE

PON-14
2. ETG. NY SITUASJON

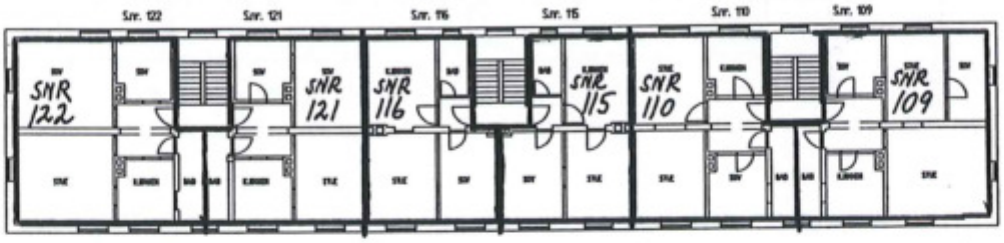
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



3. ETASJE

PON-14
3. ETG. NY SITUASJON

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



VEDLEGG 12 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	HZ / Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 14

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer www.alhoyer.no

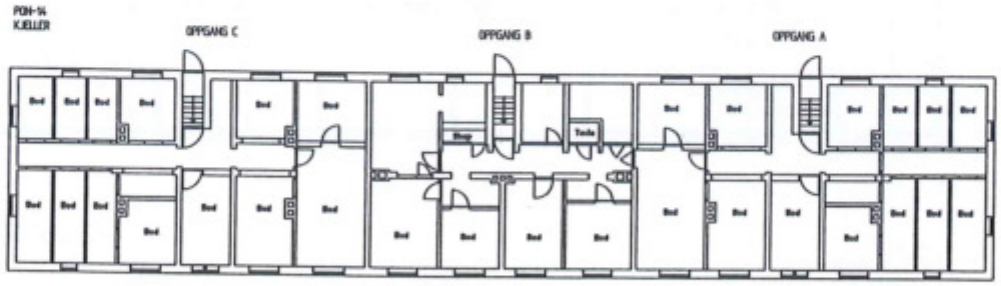
Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M1:300 | Tegn. 17.03.04 KB/HZ | Kontr. | Godkj.

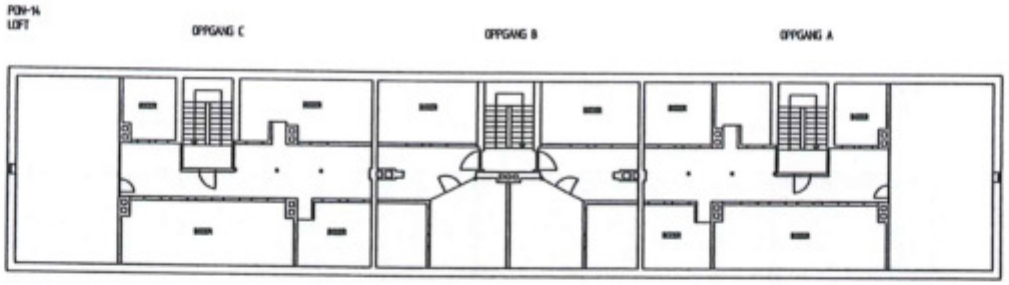
2002316 P14-1,2,3 | Index A

PONTOPPIDANSGATE 14

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 13 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
PONTOPPIDANSGATE 14
Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/A	Tegn. 230508 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 P14-K,L

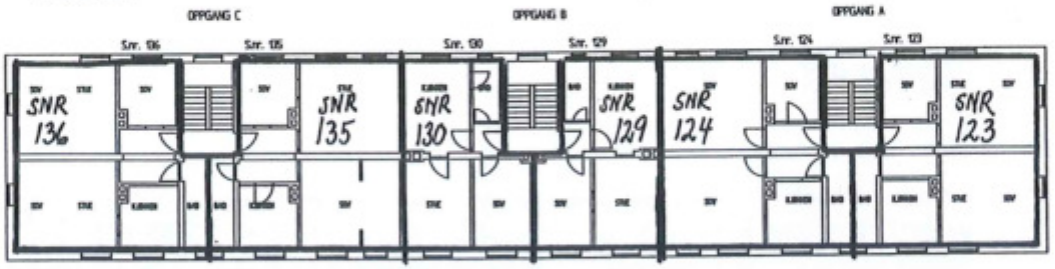
Index

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/792991/200
Uthentet 2025-06-03 08:37

PONTOPPIDANSGATE 15

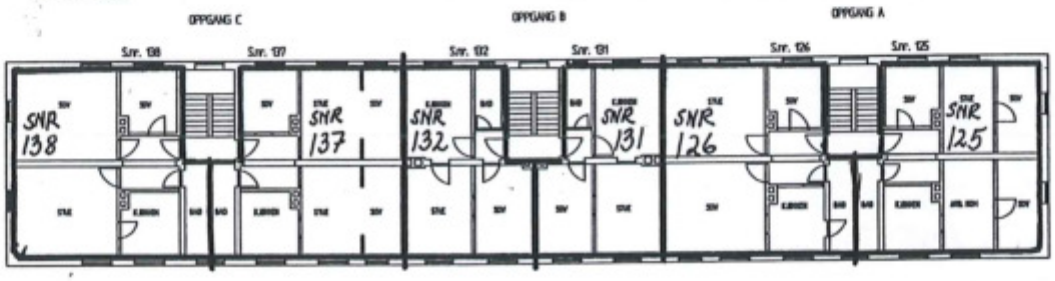
1. ETASJE

PON-15
1. ETG. NY SITUASJON



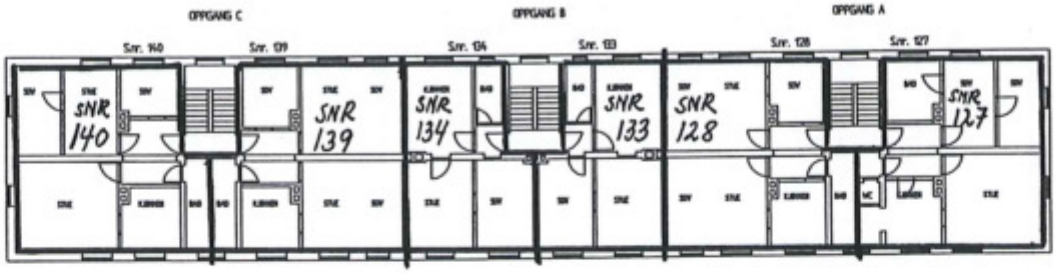
2. ETASJE

PON-15
2. ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

PON-15
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 14 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A	15.05.08	Ajourført	HZ	
Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 15

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer www.alhoyer.no

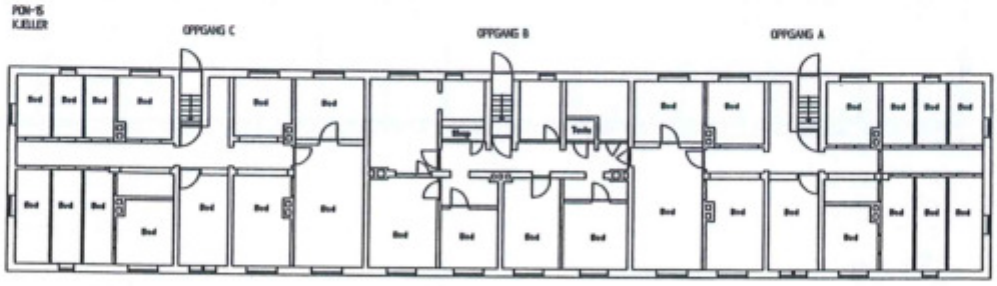
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/k	Tegn. 17.03.04 AB/HØ
1:300	Kontr.
	Godkj.

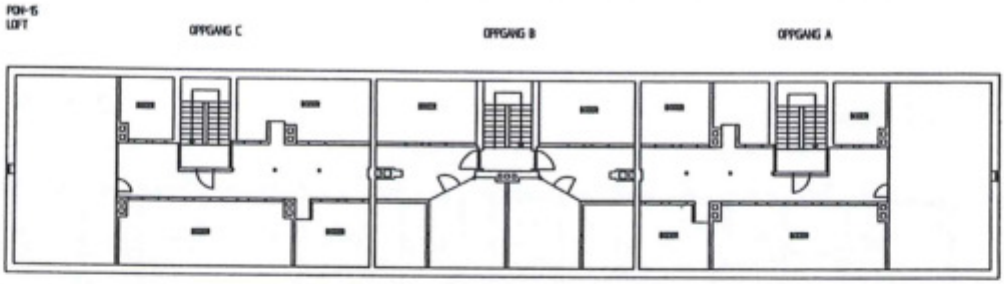
2002316 P15-1,2,3 Index A

PONTOPPIDANSGATE 15

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 15 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

PONTOPPIDANSGATE 15

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/H	Tegn. 23/05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 P15-K,L

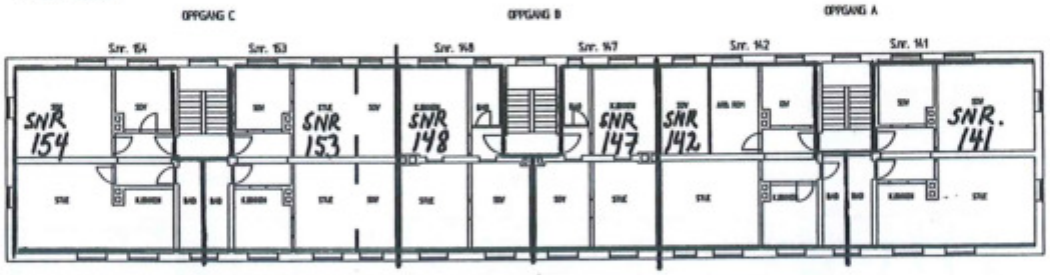
Index

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/792991/200
Uthentet 2025-06-03 08:37

STOCKFLETHSGATE 52

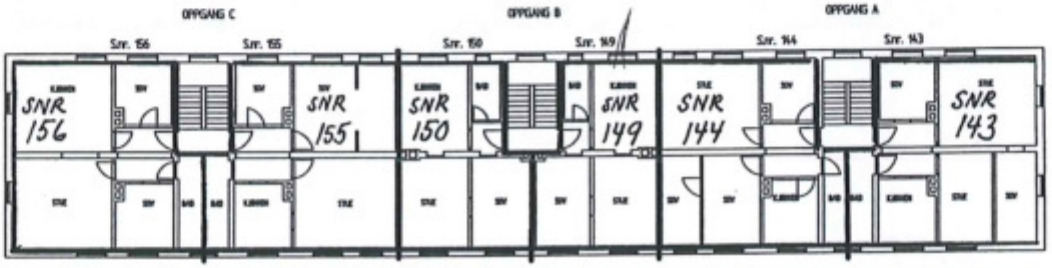
1. ETASJE

STO-52
1. ETG. NY SITUASJON



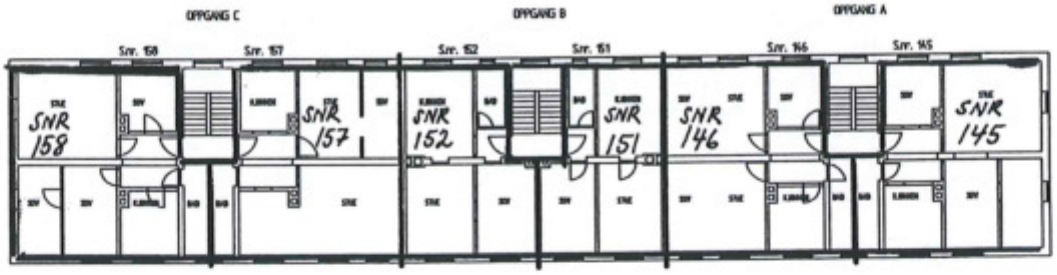
2. ETASJE

STO-52
2. ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

STO-52
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 16 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

STOCKFLETHSGATE 52

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

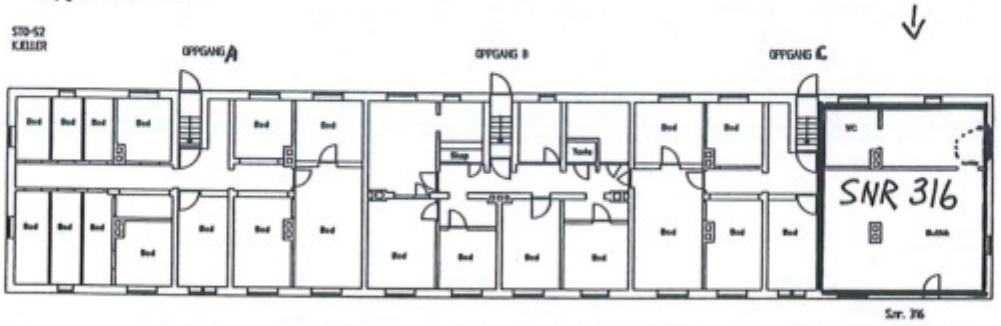
M. 1:300	Tegn. 17.03.04	AS/HZ
	Kontr.	
	Godkj.	

2002316 S52-1,2,3 Index A

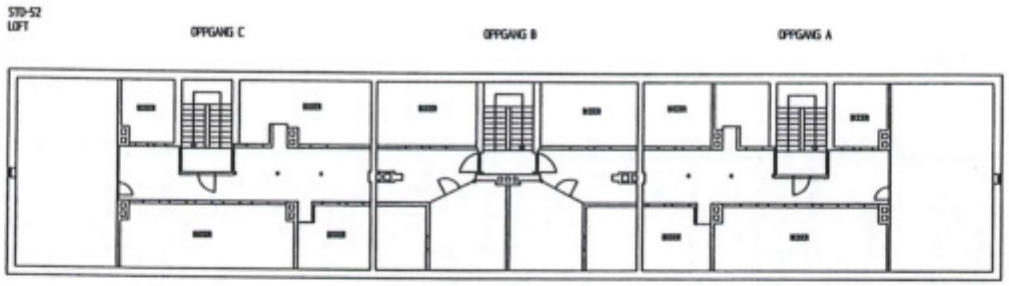
STOCKFLETHSGATE 52

KJELLER

SNR 316



LOFT



VEDLEGG 17 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
STOCKFLETHSGATE 52
Kjeller– og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/H	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

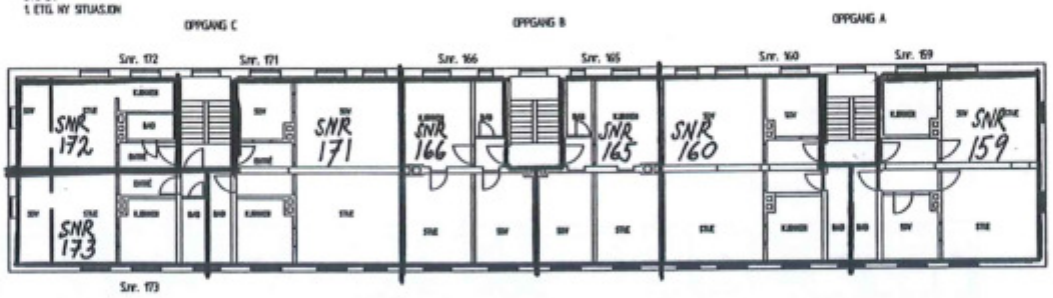
2002316 S52-K,L

Index

STOCKFLETHSGATE 54

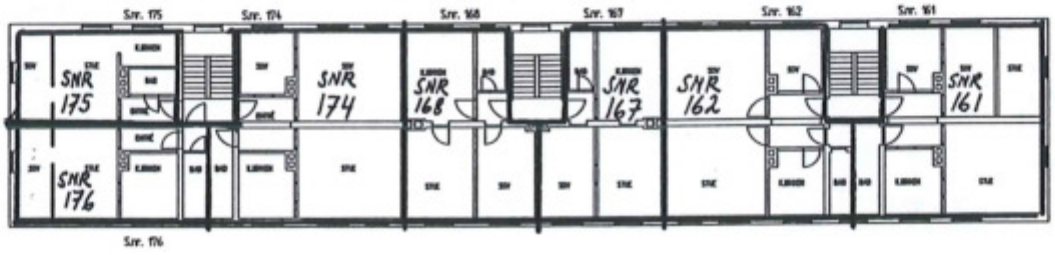
1. ETASJE

STD-54
1. ETG. NY SITUASJON



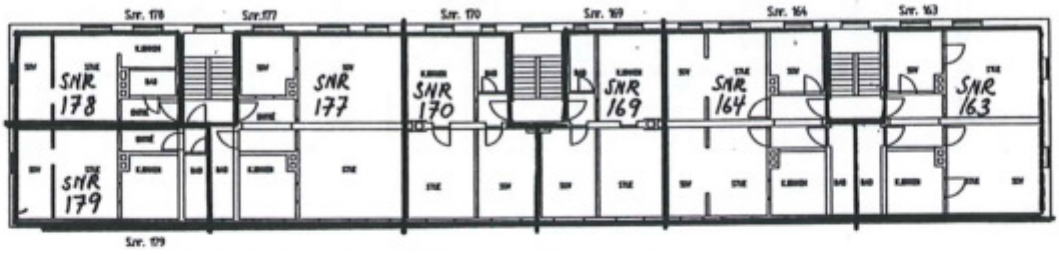
2. ETASJE

STD-54
2. ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

STD-54
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 18 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

STOCKFLETHSGATE 54

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

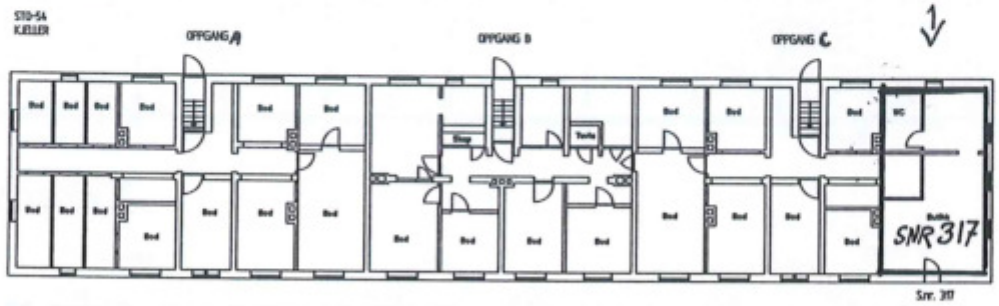
A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører I byggefelokk
Hannersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/K	Tegn.	17.03.04	AB/MF
1:300	Kontr.		
	Godkj.		
2002316	S54-1,2,3		Index A

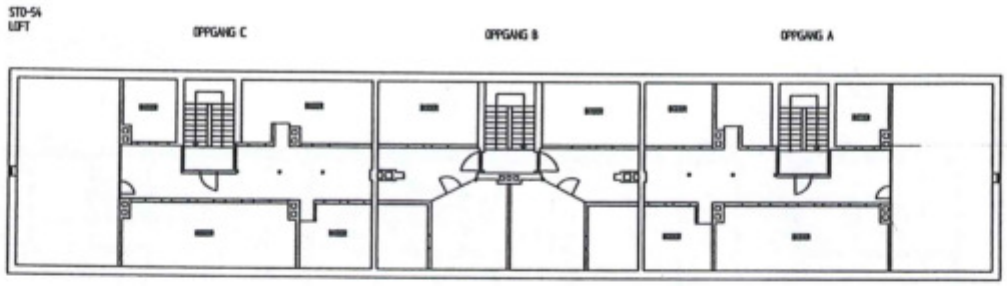
STOCKFLETHSGATE 54

KJELLER

SNR 317



LOFT



VEDLEGG 19 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING
KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
STOCKFLETHSGATE 54
Kjeller– og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Mål	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

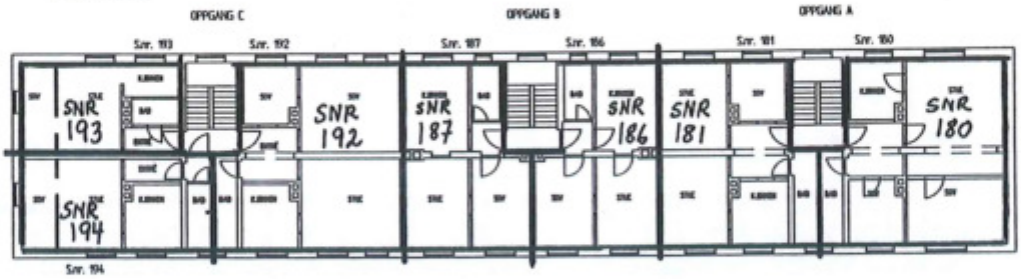
2002316 S54-K,L

Index

STOCKFLETHSGATE 56

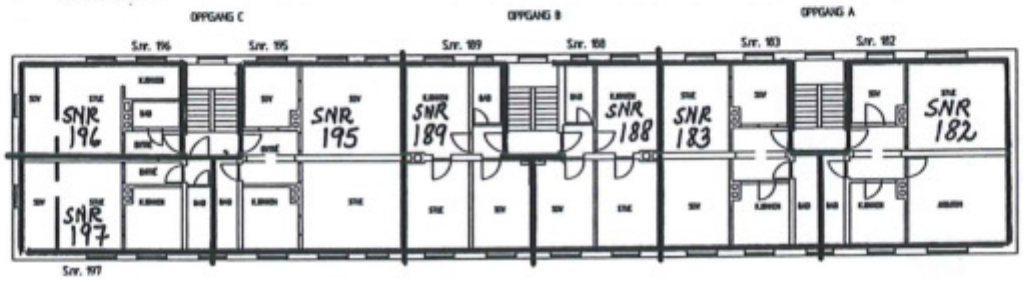
1. ETASJE

STO-56
1 ETG. NY SITUASJON



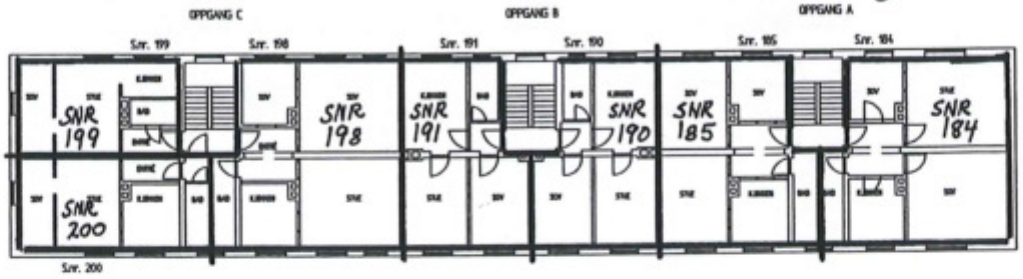
2. ETASJE

STO-56
2 ETG. NY SITUASJON



3. ETASJE

STO-56
3 ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 20 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

STOCKFLETHSGATE 56

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

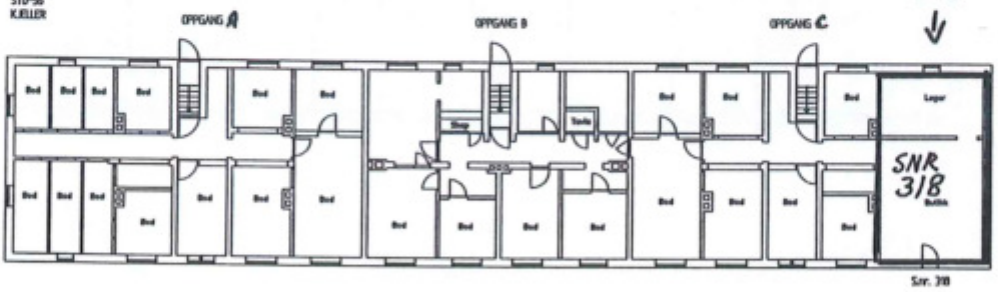
M&i	Tegn.	17.03.04	AR-/HZ
1:300	Kontr.		
	Godkj.		

2002316 S56-1,2,3 | Index A

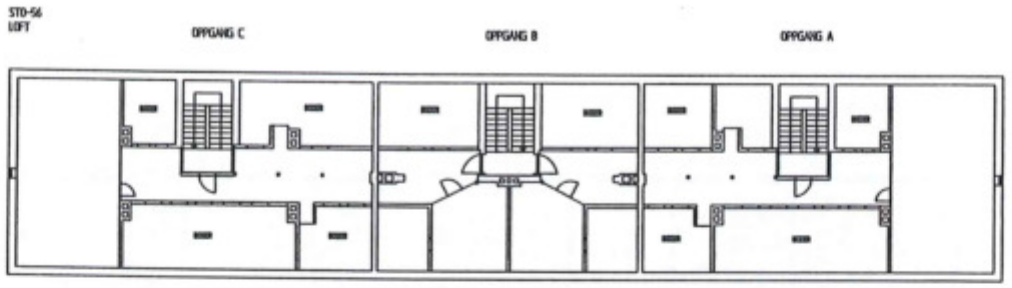
STOCKFLETHSGATE 56

KJELLER

SNR 318



LOFT



VEDLEGG 21 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
STOCKFLETHSGATE 56
Kjeller– og loftsetasje.

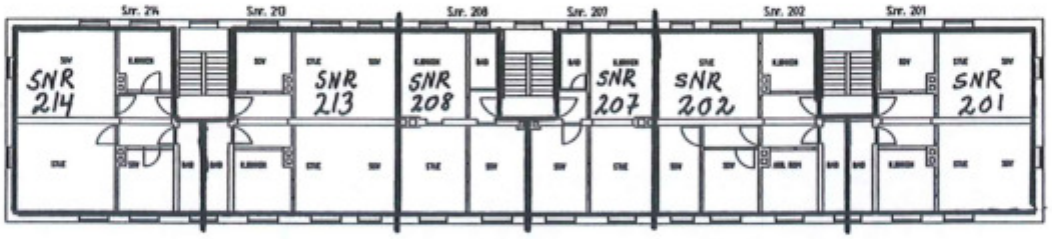
A.L.Høyer www.alhoyer.no	MSI	Tegn. 23/05.08 AC	
	1:300	Kontr.	
		Godkj.	
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Tlf. 23278000 Fax. 23278001	2002316 S56-K,L		Index

THURMANNSGATE 14

1 ETASJE

THU-14
1. ETG. NY SITUASJON

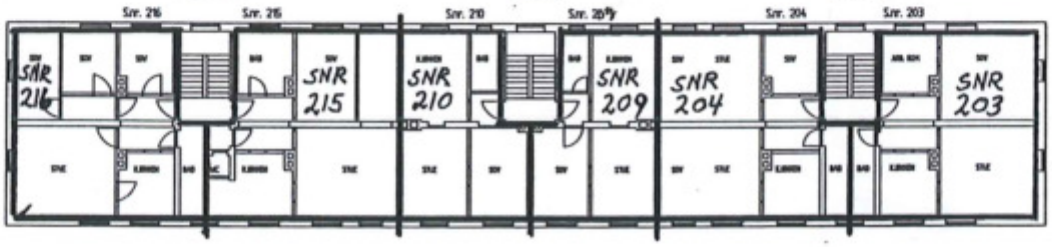
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



2 ETASJE

THU-14
2. ETG. NY SITUASJON

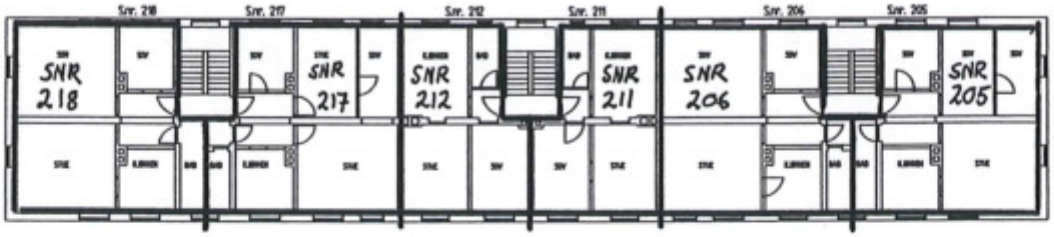
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



3 ETASJE

THU-14
3. ETG. NY SITUASJON

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



VEDLEGG 22 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	MZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 14

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

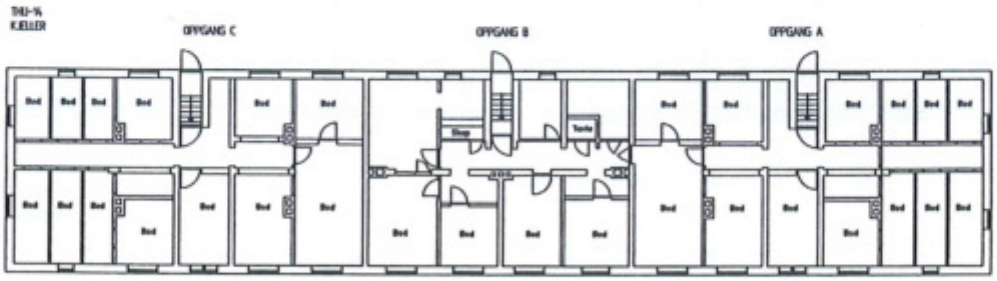
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

Målt	Tegn. 17.03.04 AS/MZ
1:300	Kontr.
	Godkj.

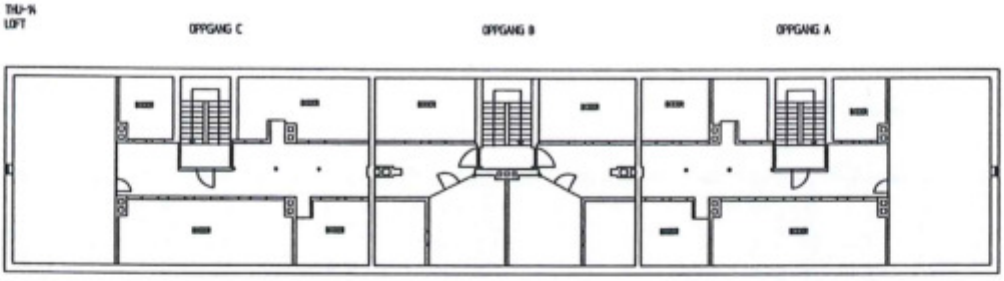
2002316 T14-1,2,3 | Index A

THURMANNSGATE 14

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 23 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 14

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

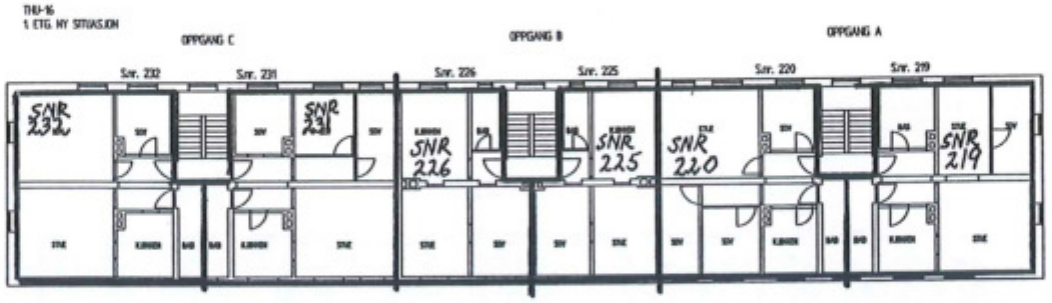
Målt	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 T14-K,L

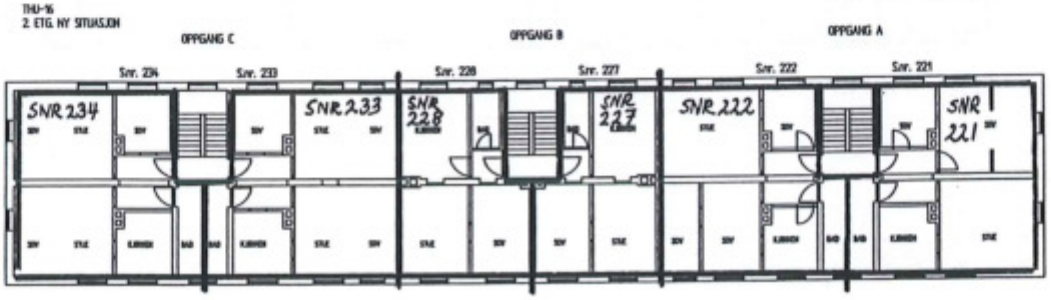
Index

THURMANNSGATE 16

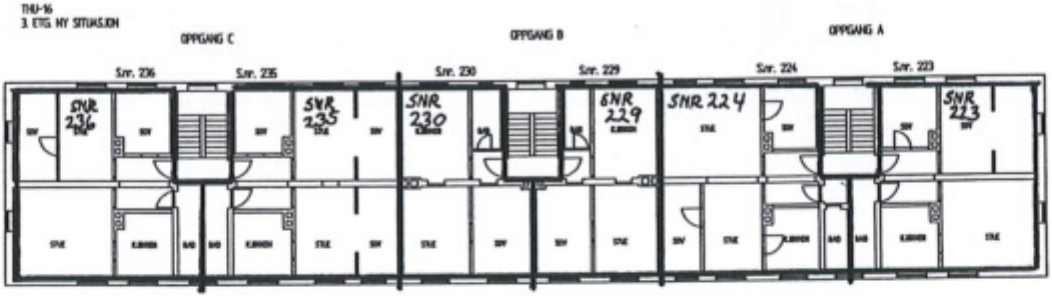
1 ETASJE



2 ETASJE



3 ETASJE



VEDLEGG 24 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 16

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

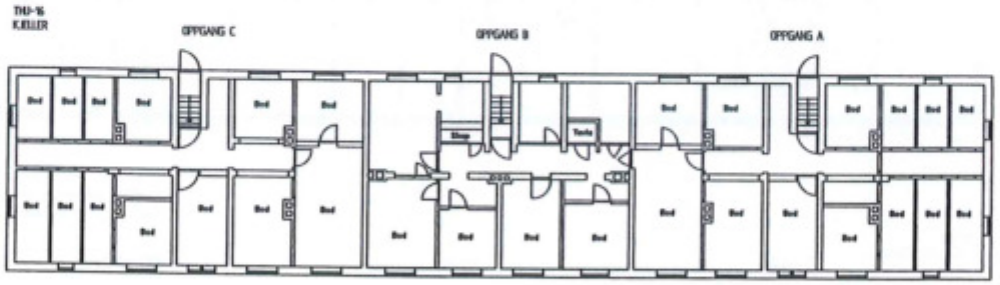
A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/N	Tegn. 17.03.04 AB/HZ
1:300	Kontr.
	Godkj.

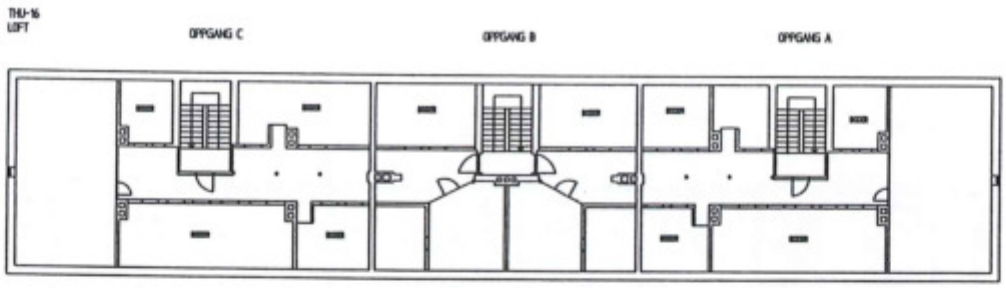
2002316 T16-1,2,3 | Index A

THURMANNSGATE 16

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 25 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 16

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M&I	Tegn. 23/05/08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

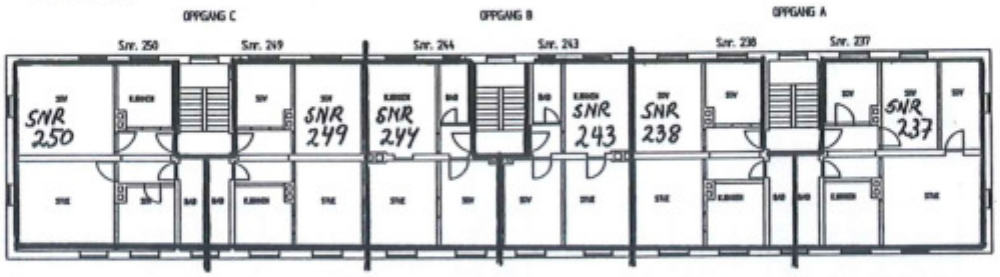
2002316 T16-K,L

Index

THURMANNSGATE 18

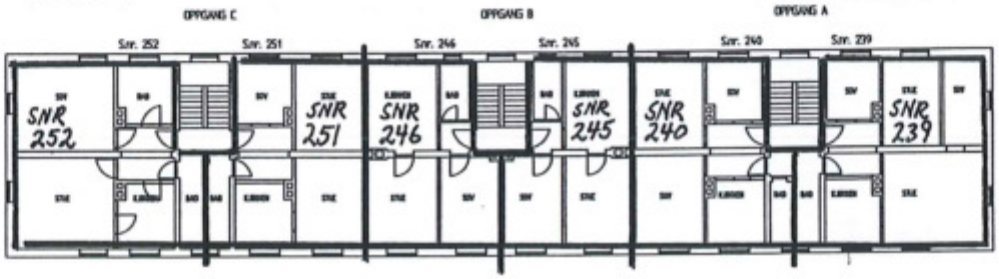
1 ETASJE

THU-18
1. ETG. NY SITUASJON



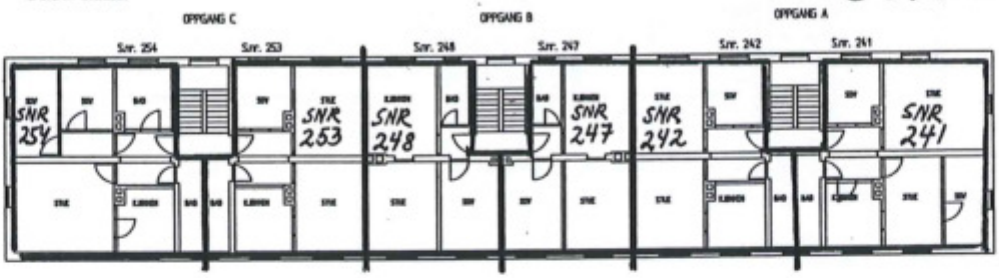
2 ETASJE

THU-18
2. ETG. NY SITUASJON



3 ETASJE

THU-18
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 26 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 18

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer www.alhoyer.no

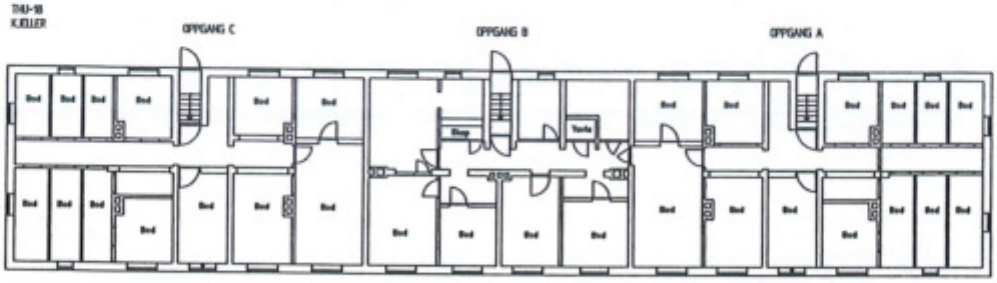
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/N	Tegn.	17.03.04	KB-NKF
1:300	Kontr.		
	Godkj.		

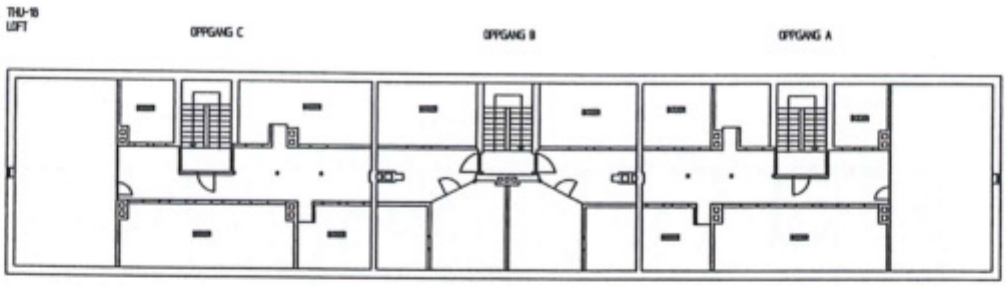
2002316 T18-1,2,3 | Index A

THURMANNSGATE 18

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 27 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

THURMANNSGATE 18

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M&i	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

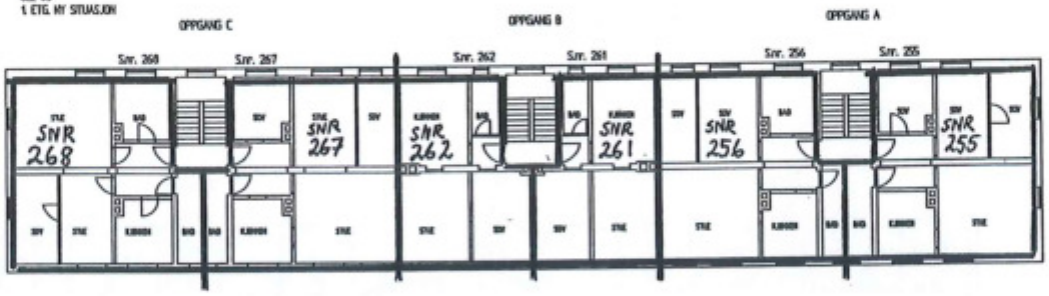
2002316 T18-K,L

Index

UELANDSGATE 63

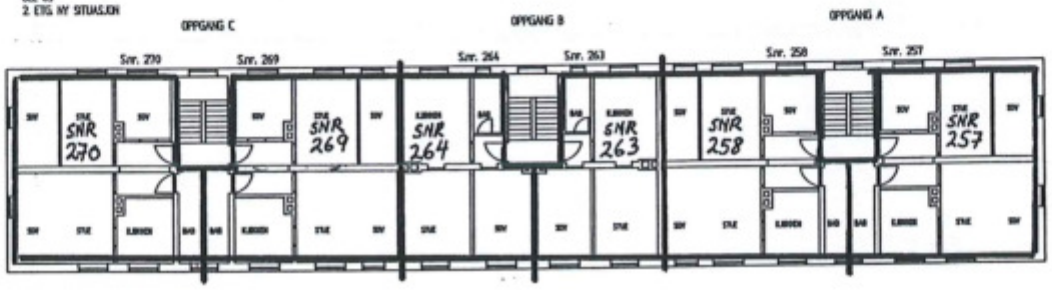
1 ETASJE

UEL-63
1 ETG. NY SITUASJON



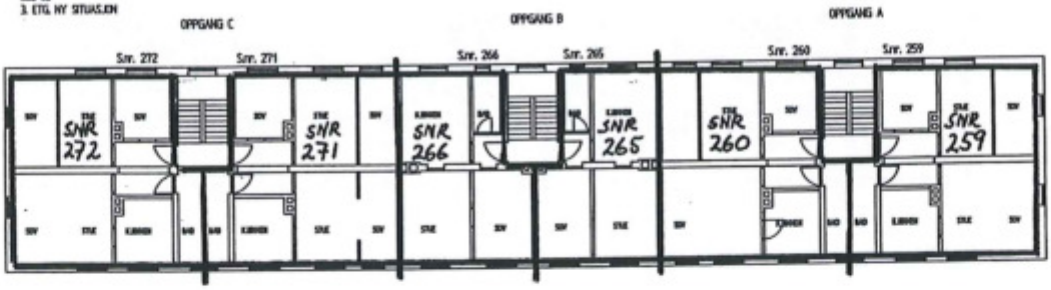
2 ETASJE

UEL-63
2 ETG. NY SITUASJON



3 ETASJE

UEL-63
3 ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 28 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A	15.05.08	Ajourført	HZ	
Index	Dato:	Revisjonen omfatter:	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 63

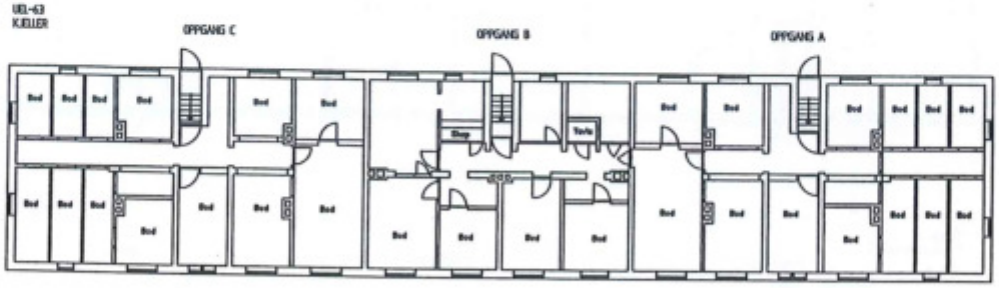
1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23238000 Fax. 23238001

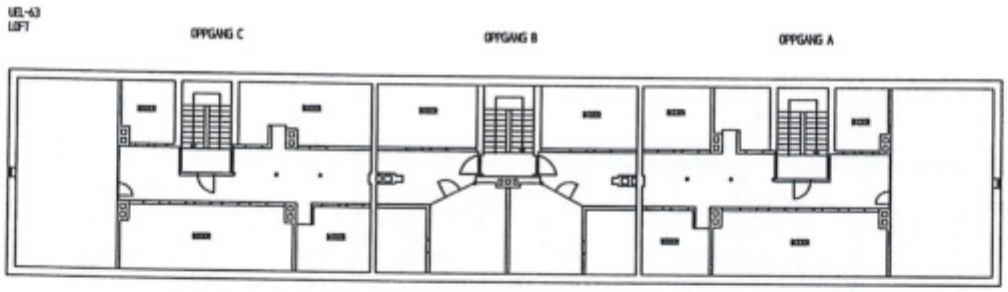
HSI	Tegn.	17.03.04	ASB/HZ
1:300	Kontr.		
	Godkj.		
2002316	U63-1,2,3		Index A

UELANDSGATE 63

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 29 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 63

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/K	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 U63-K,L

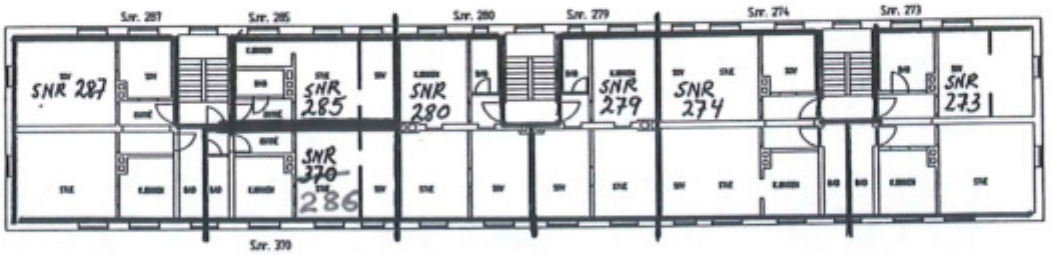
Index

UELANDSGATE 65

1 ETASJE

UEL-65
1. ETG. NY SITUASJON

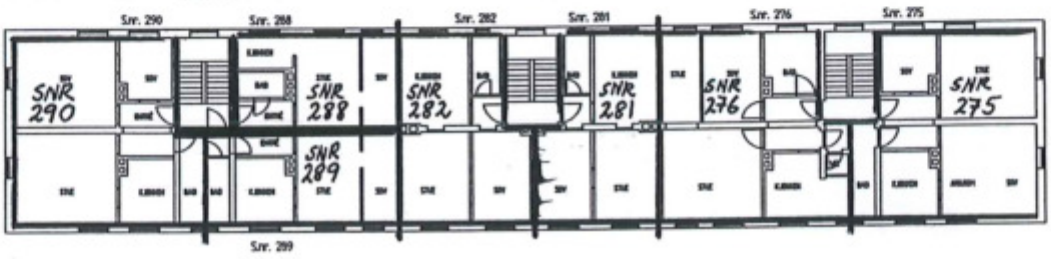
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



2 ETASJE

UEL-65
2. ETG. NY SITUASJON

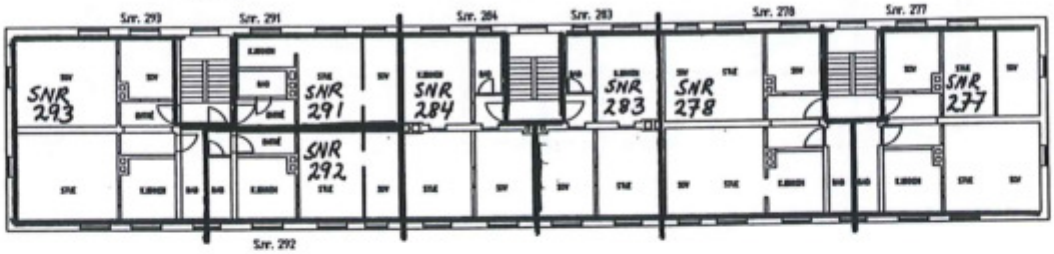
OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



3 ETASJE

UEL-65
3. ETG. NY SITUASJON

OPPGANG C | OPPGANG B | OPPGANG A



VEDLEGG 30 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Revisjonen omfatter	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 65

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

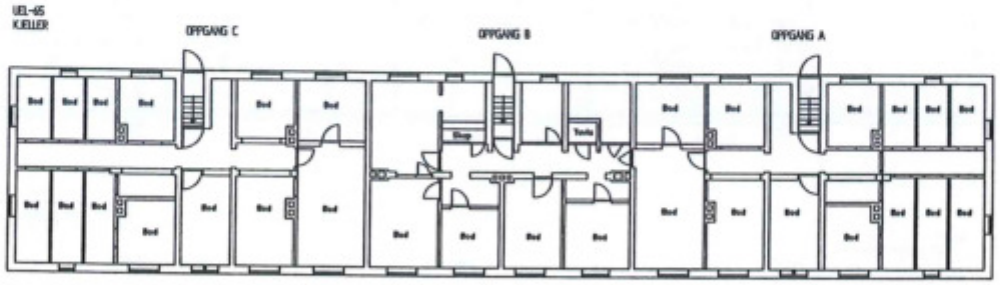
A.L.Høyer
www.alhoyer.no
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M&I: 1:300
Tegn. 15.05.08 AB/HZ
Kontr.
Godkj.

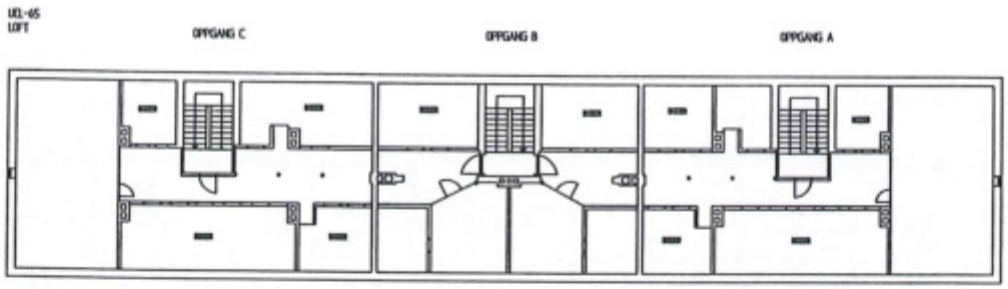
2002316 U65-1,2,3 Index A

UELANDSGATE 65

KJELLER



LOFT



VEDLEGG 31 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 65

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M&I	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

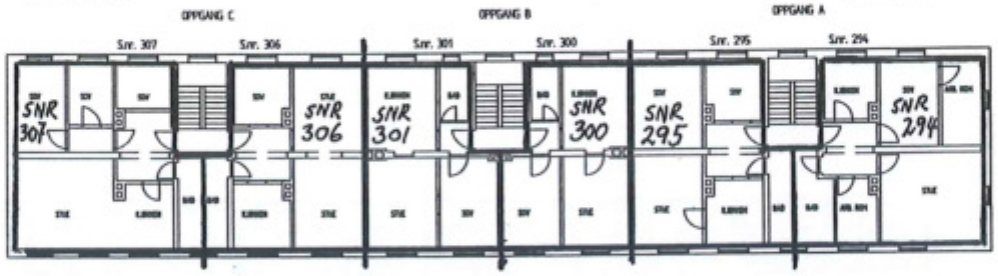
2002316 U65-K,L

Index

UELANDSGATE 67

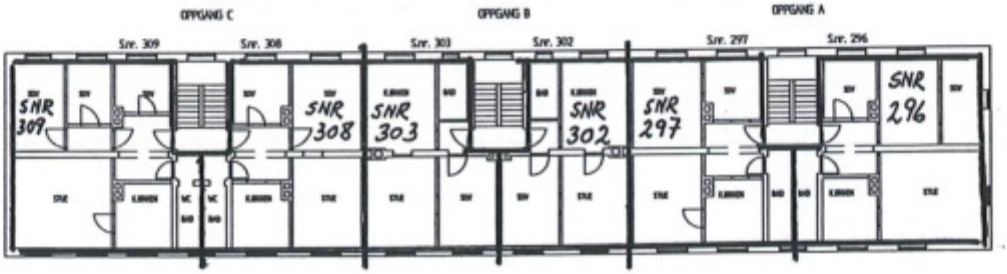
1 ETASJE

UEL-67
1. ETG. NY SITUASJON



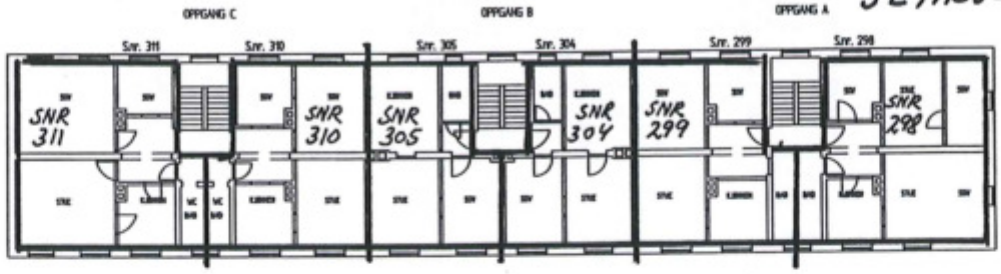
2 ETASJE

UEL-67
2. ETG. NY SITUASJON



3 ETASJE

UEL-67
3. ETG. NY SITUASJON



VEDLEGG 32 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.
A	15.05.08	Ajourført	HZ	

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 67

1, 2, 3. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

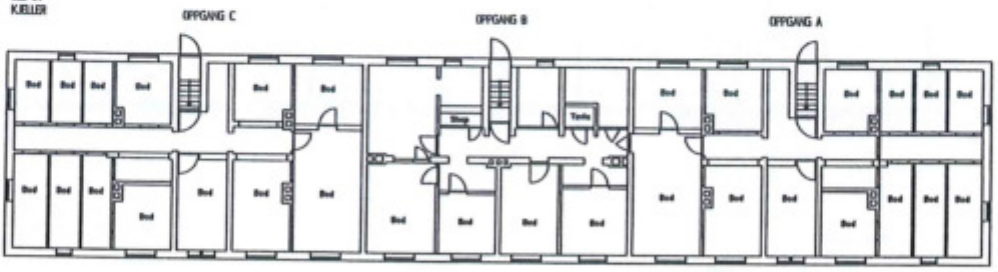
HSI	Tegn.	17.03.04	ASB/HZ
1:300	Kontr.		
	Godkj.		

2002316 U67-1,2,3 — Index A

UELANDSGATE 67

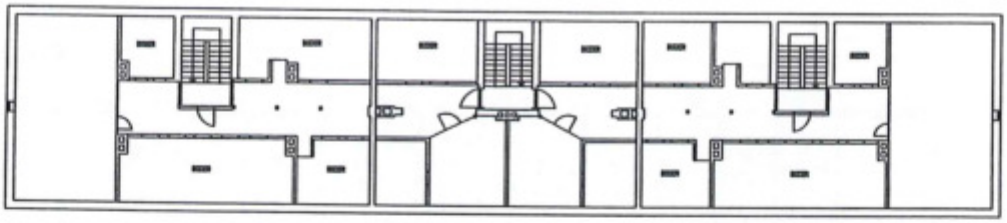
KJELLER

UEL-67
KJELLER



LOFT

UEL-67
LOFT



VEDLEGG 33 AV 33
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS

UELANDSGATE 67

Kjeller- og loftsetasje.

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende Ingeniører I byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

M/B	Tegn. 23.05.08 AC
1:300	Kontr.
	Godkj.

2002316 U67-K,L

Index

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0110 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3768821/26551838
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 103

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
794313	200	1.10.2008	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	230	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Reidun Grodås
Advokat Reidun Grodås

Doknr: 794313 Tinglyst: 01.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Bruksrett for gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune

F/S Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter org.nr 833 090 852

Eiendom gnr.221 bnr.230, i Oslo kommune, har siden selskapet var etablert, tillatt at alle personer, som skal til og fra gnr.221 bnr.101, kan bruke selskapets adkomsveier (undergang), som gangvei.
All bruk av denne rettighet skal skje hensynsfullt og den skal ikke være til sjenanse.

Eier av gnr.221 bnr.230 i Oslo kommune samtykker i at denne erklæringen tinglyses på gnr.221 bnr.230 i Oslo kommune.

Oslo, den 24 september 2008.

REIDUN GRODÅS DAG TANGEVALD-JENSEN PER CHRISTIAN ROGDAR

A/S Stockflethsgate 58
Eier av eiendom gnr.221 bnr.230 i Oslo kommune
Org.nr. 825 870 792

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0110 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3768818/26551823
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 102

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
794385	200	1.10.2008	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	101	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Advokat Reidun Grødås

Doknr: 794385 Tinglyst: 01.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Bruksrett for gnr.221 bnr.230 i Oslo kommune

A/S Stockflethsgt. 58 . org.nr 825 870 792

Eiendom gnr.221 bnr.101, i Oslo kommune, har siden selskapet var etablert, tillatt at alle personer, som skal til og fra gnr.221 bnr.230, kan bruke selskapets adkomsveier, som gangveier. Det samme gjelder også for nødvendig kjøring til og fra eiendommen, for av- og pålessing. Det er ikke tillatt å parkere motorisert kjøretøy på eiendom gnr.230 bnr.101.

All bruk av ovennevnte rettighet skal skje hensynsfullt og den skal ikke være til sjenanse.

Eier av gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune samtykker i at denne erklæringen tinglyses på gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune.

Oslo, den 24 september 2008.

DAG TANGEVALD-JENSEN
PER CHRISTIAN RØGDAR
HEGE LASKEMOEN

A/S Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter
Eier av eiendom gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune
orgnr. 833 090 852

ATTESTER OG TEGNINGER

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Kristiania Byggeselskap
Kierschows gt. 7

0462 OSLO

Pedersen, Niels Chr.
C/O K.I. Brindem/B. 2402

0202 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
900103844	92/318724	Pål J. Engebretsen	18. september 1992

Arbeidssted : 221/0228 Thurmannsgt. 14 A & C II Etg
Byggherre : A/S Kristiania Byggeselskap, Kierschows gt. 7, 0462 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV 2 LEI LIGHETER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes muntlige bekreftelse på at mangel i melding om gjenstående arbeider datert 09.12.91 er utført, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

O S L O K O M M U N E

A P P R O B A S J O N

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	221/0228 Thurmannsgt. 14 A & C II Etg	Journalnr 90/3844-M
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing - Boligblokk av 2 leiligheter	Innlevert 12.11.90
Byggherre	A/S Kristiania Byggeselskap Kierschows gt. 7,0462 OSLO 4	
Anmelder	Siv.Ing. T.O Dalan Arm. Hansens gt. 14 B,0455 OSLO 4	

SAS/BL.

Oslo, den 26.11.1990

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

Søknaden er vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 A.

Eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven må skaffes tilfredsstillende erstatningsleilighet.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

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

Sven Sandberg
Overark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Sammenslåing av 2 leil. i 2.etg.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Thurmanns gate 14 A og C	Gnr.221, bnr.228	90/3844

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Kristiania Byggeselskap for småleiligheter Kierschows gate 7 0462 OSLO	Murm. Niels Chr. Pedersen c/o Knut I. Brindem A/S P.b. 2402 - Solli 0202 OSLO

PJE/tfn
Dato 09.12.1991

Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.02.92 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Det må påses at begge leilighetenes dører har fått påmontert selvlukker og at dørene om nødvendig blir justert.

For byggningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Pål J. Engebretsen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og verkvesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

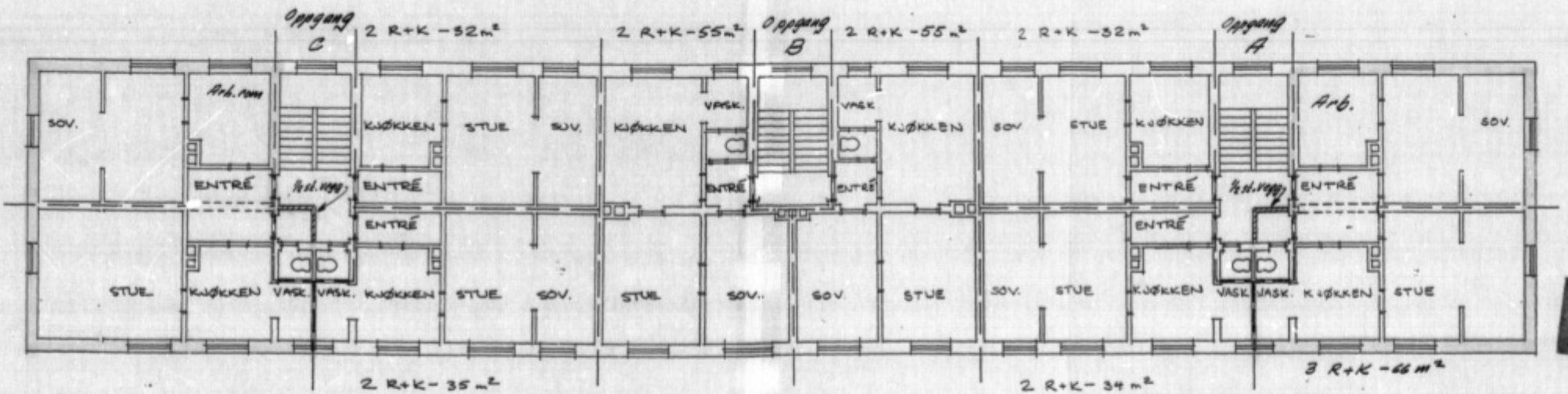
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	221/0228 Thurmannsgt. 14 A & C II Etg	Journalnr.	90/3844-M
Arbeidets og byggets art	Sammenslåing - Boligblokk av 2 leiligheter	Innlevert	12.11.90
Byggherre	A/S Kristiania Byggeselskap, Kierschows gt. 7, 0462 OSLO 4		
Anmelder	Siv.Ing. T.D Dalan, Arm. Hansens gt. 14 B, 0455 OSLO 4		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Byggetillatelse må ikke gis før beregninger er godkjent. SAS.

Meldt GAB 18/12-90

SEND BYGGETILLATELSE 28/1.91



PLAN AV 2. ETG.
THORHAMNSGATE 14.

Sivilarkitekt
TELLEF DAG DALAN
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Arnaud Wessels gt. 14B
Oslo 4
Telefon (02) 69 05 01

9/11-70

THU - 1420

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

15 APR 2004

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402351-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THURMANNS GATE 14A	Eiendom:	221/228/0/0
Tiltakshaver:	Kristiania Byggeselsskap v/ Janor Eiendom as	Adresse:	Nedre slottsgate 4, 0157 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter sammenslåing av leiligheter i 1., 2. og 3. etasje samt endring/utvidelse av bad.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra e og f og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 4, 5 og 6 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Søknaden:
Søknaden omfatter sammenslåing av leiligheter i 1., 2. og 3. etasje samt endring/utvidelse av bad.

Protester/bemerkninger:
Da tiltaket gjelder innvendige endringer og ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt nabovarsling.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det skal dokumenteres om eventuelle leieboere er varslet om at de må fraflytte leiligheten, og at de er gjort kjent med pbl. § 91a pkt. b om å kreve erstatningsbolig så langt de har oppsigelsesvern etter husleieloven. Det må videre fremgå av varslet at protest mot sammenslåingen i tilfelle skal rettes til Plan- og bygningsetaten innen 14 dager fra mottagelse av varselet.

For øvrig har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Kontroll:
Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert. Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan med miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Bekreftelse må foreligge for at beboere er varslet og eventuelt gitt erstatningsbolig. Eventuell erstatningsbolig skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Vedlegg avfall
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Dato: 04 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402351-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THURMANNS GATE 14A	Eiendom:	221/228/0/0
Tiltakshaver:	Kristiania Byggeselskap v/ Janor Eiendom as	Adresse:	Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE - THURMANNS GATE 14A

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 09.05.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 15.04.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter sammenslåing av leiligheter i 1., 2. og 3. etasje samt endring/utvidelse av bad.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
947624105 A. L. Høyer AS	PRO/KPR i ttkl. 2 for prosjektering av statikk og planløsning
937379978 Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS	PRO/KPR/UTF/KUT i ttkl. 2 for rørinstallasjoner; Sanitær
979446071 Moderne Byggfornyelse AS	UTF/KUT i ttkl. 2 for bygningsmessige arbeider.

Avfallsplan:
Avfallsplan med miljøsaneringsrapport datert 27.04.06 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til: Kristiania Byggeselskap v/ Janor Eiendom as, Nedre Slottsgate 4, 0157, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Dato: 05 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402351-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THURMANNS GATE 14A	Eiendom:	221/228/0/0
Tiltakshaver:	Kristiania Byggeselskap v/ Janor Eiendom as	Adresse:	Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

FERDIGATTEST - THURMANNS GATE 14A

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.

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OPPGANG C

leiligh.nr. 274

leiligh.nr. 273

OPPGANG B

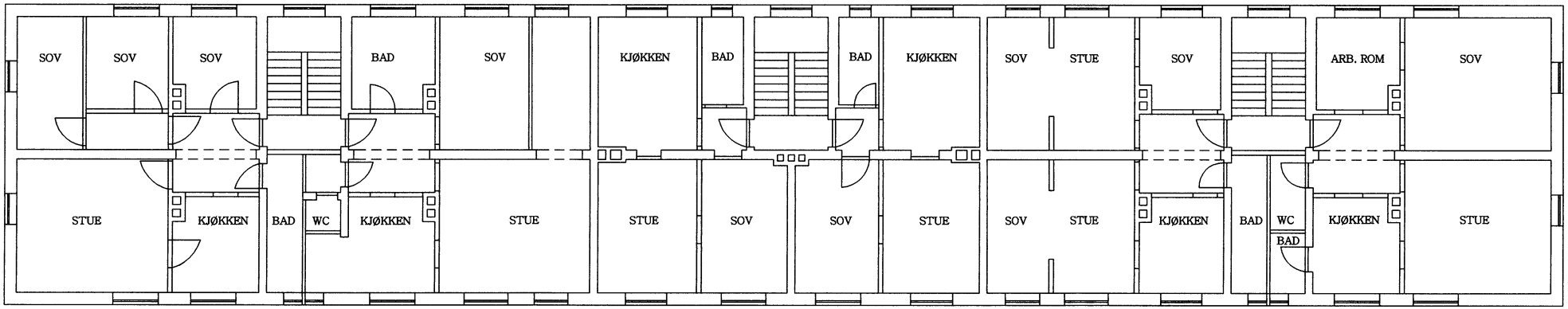
leiligh.nr. 266

leiligh.nr. 265

OPPGANG A

leiligh.nr. 259

leiligh.nr. 258



5

Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr

ANMELDELSESTEGNING

KRISTIANIA BYGGESELSKAP AS
THURMANNSGATE 14
2. ETG. NY SITUASJON

A.L.Høyer
www.alhoyer.no

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Tlf. 23278000 Fax. 23278001

Mål	Tegn. 17.03.04 KB
1:100	Kontr.
	Godkj.

2002 316

Index

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2024
Arnulv Krogh Aarebrot	202457826 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	STOCKFLETHS GATE 52B	Eiendom:	221/101/0/0
Tiltakshaver:	DET RIVERTZSKE SAMEIET	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Stockfleths gate 52 B med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av heldekkende brannalarmanlegg som vi mottok 29.06.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter etablering av heldekkende brannalarmanlegg i Stockfleths gate 52 B og øvrige adresser på eiendom 221/101, i bydel Sagene. Tiltaket berører alle blokkene på eiendommen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202457826	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
920595359 NORSK BRANNVERN AS	SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 2 PRO - Brannalarmanlegg - Tiltaksklasse 2
994018299 SSP SIKKERHET AS	UTF - Brannalarmanlegg - Tiltaksklasse 2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

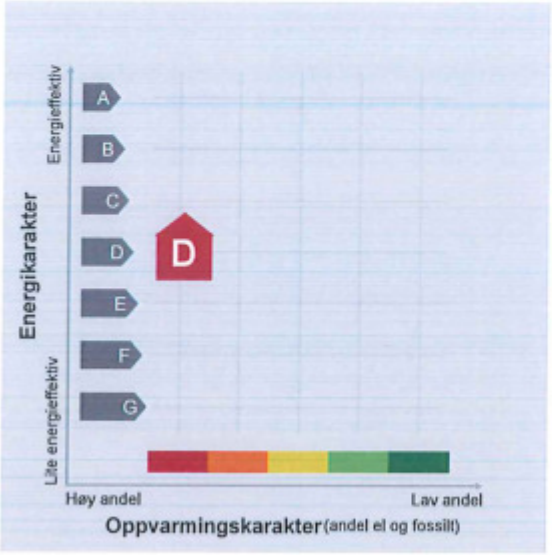
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
DET RIVERTZSKE SAMEIET, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thurmanns gate 14A
Postnummer	0461
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	204
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545827
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-130935
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thurmanns gate 14 A
Gnr. 221 Bnr. 101 Snr. 204 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0110

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater