PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

NEUBERGGATA 6 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

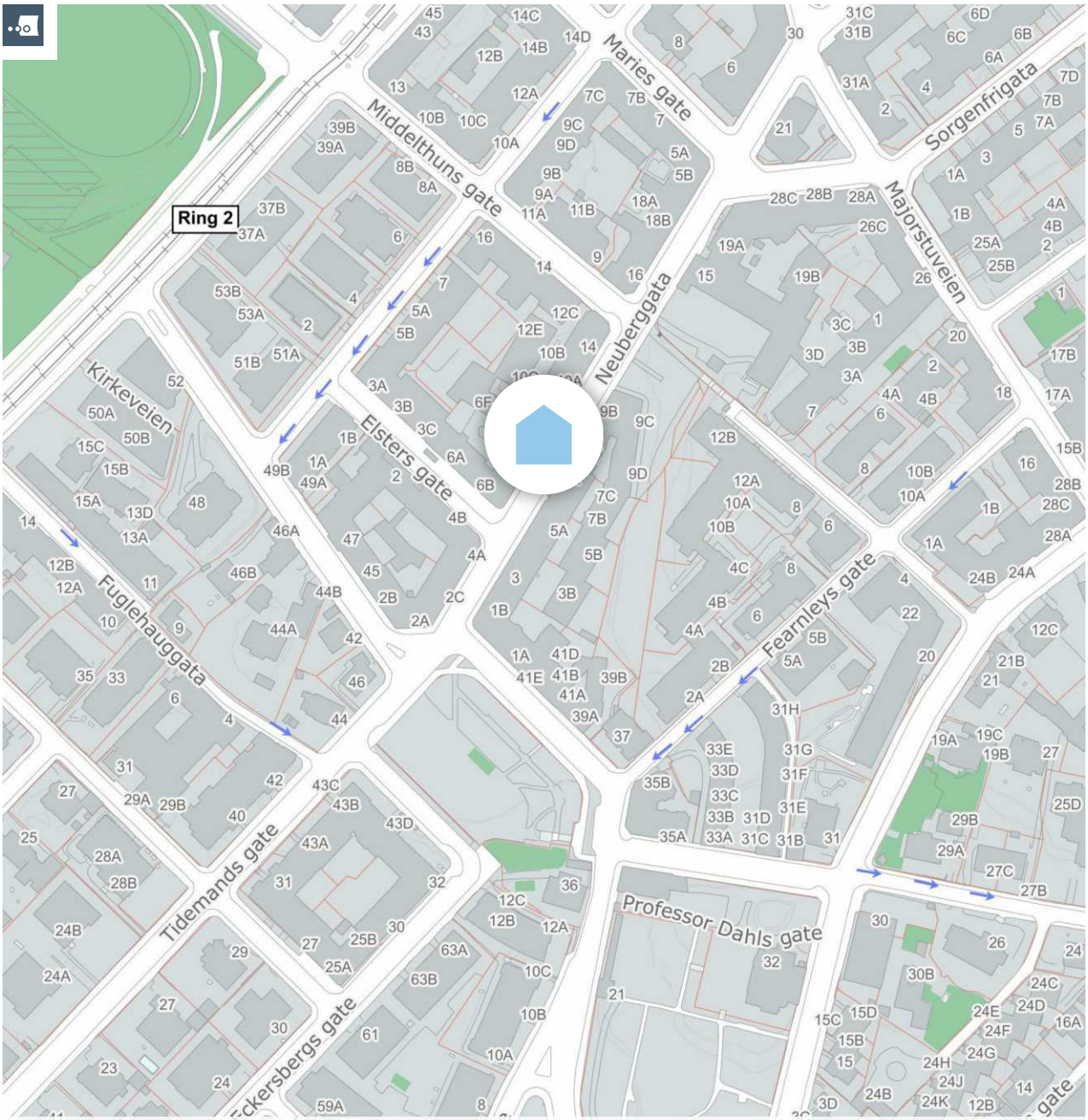
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEUBERGGATA 6 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.03.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neuberggata 6 D, 0367 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 215 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 2

Verdivurdert til

11 900 000

111 306	12 011 306	133 459
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	7 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Tomt					1 964 m²	
Byggeår					1918	

Fellesutgifter	5 930
Formue	7 795
Soverom	2
Etasjer	4
Peis	

Her har vi gleden av å presentere en lys, gjennomført og svært innbydende leilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet. Boligen har en god, gjennomgående planløsning som gir en luftig romfølelse og fine lysforhold fra flere himmelretninger. Leiligheten byr på en romslig stue- og kjøkkenløsning.

Boligen har to gode soverom, begge vendt bort fra gate og inn mot bakgård, som gir en stille og skjermet atmosfære. Hovedsoverommet har direkte tilknytning til en praktisk walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter. Fra det andre soverommet er det utgang til balkong med hyggelig utsyn mot rolig bakgård. Videre har leiligheten et delikat bad samt separat toalettrom.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, med oppgraderte overflater og gode oppbevaringsløsninger. Dette er en gjennomført bolig som kombinerer stil, funksjonalitet og en attraktiv beliggenhet på en god måte.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Neuberggata 6 D
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1918
BRA:	97 m^2
BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	9	0	2

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Neuberggata 6 D
0367 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40981

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt på grunn av synlig slitasje, grønske/algedannelse og behov for overflatebehandling.
Vinduer og dører	TG2 er satt på grunn av eldre vinduer i stuen med alderstegn og forventet vedlikeholdsbehov, selv om vindu og balkongdør på soverom er av nyere dato.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 er satt fordi kjøkkenet har omluftsløsning med kullfilter i stedet for mekanisk avtrekk med direkte utsug.
Toalettrom	TG2 er satt fordi vegghengt toalett er utført uten registrert drenshull, og fordi rommet har naturlig avtrekk som gir en enklere og mindre forutsigbar ventilasjonsløsning.
Ventilasjon	TG2 er satt fordi boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og luftespalter, uten registrerte ventiler i yttervegg.
Våtrom - Overflater	TG2 Badet fremstår ellers i hovedsak funksjonelt med normal bruksslitasje og avskalling på skjøstein i dusjsone.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt fordi det er registrert fall mot sluk, men fallforholdene er noe lavere enn det som forventes etter dagens standard.
Våtrom - Ventilasjon	TG er satt fordi badet har mekanisk avtrekk via blokkens fellesanlegg og ikke direkte utkast
Våtrom - Fukt	TG2 er satt fordi badet er fra 2011/2012, og en vesentlig del av forventet levetid for våtrommet er brukt opp.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er satt fordi takkonstruksjon og loft er felles bygningsdeler som ikke er undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.
Varmtvannsbereder	TG-IU er satt fordi varmtvannsbereder ikke er en del av leilighetens egne installasjoner.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk stemmer i hovedsak med byggegodkjente tegninger. Dagens kjøkken ligger i det som i tegningsgrunnlaget var spisestuen, og det er etablert soverom i tidligere kjøkken. Badet er utvidet og en del av arealet fra soverommet er innlemmet. Det er imidlertid ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Ved søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt kan kommunen kreve at eier søker, tilbakefører eller endrer bruken av rommene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.3.2026	**17.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**As Nybygg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Jørgen Tveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Oda Kathrine Trandem Aaslid**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæringsskjema, datert 09.03.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Eier opplyser følgende i egenerklæring:

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Bytte av rør/avløp i benkeskap på kjøkken samt ny kjøkkenkran.
Arbeid utført av TR Vann og Varme

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Nei Ja
Beskrivelse Vår bod er tørr og fin, men det har vært tilfelle av fuktinnsig i et par leiligheter under bakken.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Nei Ja
Beskrivelse Noe vanskelig å få fyr i peisen. Når det først er fyr brenner det veldig godt.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Nei Ja
Beskrivelse Noe knirk i gulvet på soverom med balkong. I gang, stue/kjøkken er gulv avrettet og ny parkett i 2025.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Kontroll av stikk og de/remontering av kabler ifm. avretting og legging nytt gulv. Demontering av gamle radiatorer samt montering av nye (februar 2025)
Arbeid utført av Hako Elektro / Tr vann og varme

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Oppussing av fasade
Arbeid utført av Buer Bygningsvern AS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Nei Ja
Beskrivelse Loftsutbygging i 2019-2021

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei Ja
Beskrivelse Brukstillatelse er gitt

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Nei Ja
Beskrivelse Det foreligger skaderapport ifm. en vannskade november 2024. Arbeidet er utbedret og håndtert av Kaph Entreprenør. FDV dokumentasjon foreligger.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Nei Ja
Beskrivelse Det har blitt besluttet å gjøre noe med søppelløsningen. Det skal finansieres av beboerne, men det er ikke fastsatt kostnader og løsning er ikke besluttet.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Nei Ja
Beskrivelse Observert et par i kjelleren.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Neuberggata 6 D, 0367 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**241**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1918**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Leiligheten ligger i 4. etasje i bygård oppført i 1918. Bygningen er oppført i klassisk bygårdsbebyggelse fra perioden. Adkomst til leiligheten skjer via felles trappegang fra Neuberggata, samt via felles bakgård.

Leiligheten er tilknyttet byggets fjernvarmeanlegg. Det er balkong med utgang fra ett soverom mot indre gårdsrom. I stuen er det montert ildsted av type Nordpeis. Eier opplyser at peisen ble montert av tidligere eier i 2013. Det bemerkes at det mangler brannsikker plate foran ildstedet.

Generelt om boligen
Gjennomgående aksjeleilighet beliggende sentralt på Majorstuen ved Vestkanttorget, i etablert og attraktivt boligområde. Det er kort avstand til forretninger, serveringssteder, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud. Videre er det gangavstand til blant annet Frognerparken, Bogstadveien, Slottsparken, Fagerborg og Universitetet på Blindern.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig, med åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Planløsningen er funksjonell med flere gjennomgående rom og god romflyt. I tilknytning til hovedsoverommet er det etablert omkledningsavdeling.

Boligen har gode dagslysforhold og fremstår med flere klassiske detaljer som pusshimling, god takhøyde, parkett i stue, vegg-til-vegg-tepper på soverom og ildsted i stue. Det er utsyn mot gate, omkringliggende bebyggelse og indre gårdsrom.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**97**	**90** Romfordeling: Gang Stue/kjøkken Toalettrom Bad 2 Soverom Walk-in	**7** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**4**
Totalt m²	**97**	**90**	**7**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Algedannelser og høyde rekkverk

Type	Balkong

Det er balkong med utgang fra soverom. Balkonggulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Overflatene fremstår med slitasje, grønske og algedannelse. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen fremstår med alders- og klimarelaterte overflatepåvirkninger. Terrassebordene har synlig slitasje og overflatene vurderes som vedlikeholdsmodne. Registrert grønske og alger er vanlig på utvendige konstruksjoner som er utsatt for vær og fukt, men dette kan samtidig gi glattere overflater og økt behov for rengjøring og behandling. Målt rekkverkshøyde er ca. 101 cm. Dette ligger innenfor kravsnivå.

Konsekvens
Manglende vedlikehold av terrassebordene kan over tid gi ytterligere slitasje og redusert overflatekvalitet. Grønske og alger kan gi glatt overflate ved fuktig vær. Lav rekkverkshøyde sammenlignet med dagens anbefalte nivå kan også være et moment å merke seg ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales rengjøring av balkonggulvet og overflatebehandling av terrassebordene. Videre anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av både gulv og rekkverk.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

I stuen er det montert eldre tofags vinduer med indre og ytre glass. På soverom er det montert vindu med 2-lags isolerglass, datomerket 11.2015. Balkongdør fra soverom er datomerket 2013 og har 2-lags isolerglass. Boligen har innvendige profilerte dører samt isolert inngangsdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vurdering
Vinduer og balkongdør fremstår med ulik alder og utførelse. Eldre vinduer i stuen med indre og ytre glass må vurderes ut fra alder, konstruksjon og forventet bruksslitasje. Denne typen vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere isolerglassvinduer og vil ofte ha økt vedlikeholdsbehov over tid. Vindu og balkongdør på soverom fremstår som nyere utskiftede bygningsdeler sammenlignet med vinduene i stuen, og 2-lags isolerglass fra 2013 og 2015 vurderes å ha en mer moderne standard, men med vanlig bruksslitasje. Det ble ikke opplyst om eller registrert punkterte glass ved befaring, men dette gir ingen garanti, da slike forhold kan være vanskelig å avdekke under ordinære lys- og befaringsforhold.

Konsekvens
Eldre vinduer i stuen må påregnes å ha svakere energiøkonomi og kan over tid få økt vedlikeholdsbehov. Forskjellig alder på vinduer og dører i boligen gir også ulik forventet restlevetid og ulik standard mellom bygningsdelene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vinduer i stuen må påregnes å ha svakere energiøkonomi og kan over tid få økt vedlikeholdsbehov. Forskjellig alder på vinduer og dører i boligen gir også ulik forventet restlevetid og ulik standard mellom bygningsdelene.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Vurdering
Takkonstruksjon og loft er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover generell registrering av at dette er felles konstruksjoner. Vurderingen er begrenset av manglende tilgang og av at bygningsdelen ligger under boligselskapets/sameiets ansvarsområde. Det er derfor ikke grunnlag for å uttale seg om konstruksjonsoppbygning, undertak, lufting, isolasjonsforhold, eventuelle fuktforhold, lekkasjer, skader, deformasjoner eller vedlikeholdstilstand. Eventuelle opplysninger om utførte arbeider, rehabiliteringer eller vedlikeholdsplaner må innhentes fra styret, forretningsfører eller annen ansvarlig part.

Konsekvens
Rapporten gir ikke grunnlag for å bedømme teknisk tilstand eller restlevetid for takkonstruksjon og loft. Eventuelle skjulte skader, fuktproblemer, lekkasjer, mangelfull lufting eller vedlikeholdsbehov kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales at interessenter og kjøper innhenter opplysninger fra styret eller forretningsfører om vedlikeholdshistorikk, eventuelle tidligere lekkasjer/skader, utførte utbedringer samt eventuelle planlagte tiltak knyttet til tak og loft. Dersom det foreligger usikkerhet eller mistanke om avvik, bør nærmere teknisk kontroll vurderes.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilert innredning fra IKEA. Innredningen er utstyrt med integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og vinskap, samt frittstående komfyr med platetopp. Det er montert kjøkkenøy med skap og benkeplate i stein, mens øvrige benkeplater er utført i laminat. Over kjøkkenbenk er det flislagt vegg, og det er montert lyspunkter i vegg. Kjøkkenet har kullfilterventilator. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Eier opplyser at kjøkkenet er etablert før dette ble vanlig kravsnivå.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell med bruksslitasje som må forventes ut fra alder og normal bruk. Det er registrert enkelte riper og hakk i innredning og overflater, noe som vurderes som forenlig med kjøkkenets alder. Løsningen med steinbenkeplate på kjøkkenøy og laminat på øvrige flater er en vanlig og funksjonell utførelse. Flislagt vegg over benk gir en praktisk og slitesterk overflate i utsatte soner. Kullfilterventilator gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk ført til det fri, men er en vanlig løsning der direkte avtrekk ikke er etablert. Manglende komfyrvakt og waterguard er registrert, men vurderes opp mot utførelsestidspunktet og anses ikke som et avvik i seg selv.

Konsekvens
Kjøkkenet fremstår i hovedsak som funksjonelt, men alders- og bruksrelatert slitasje må påregnes. Kullfilterløsning gir svakere bortledning av matos og fukt enn mekanisk avtrekk til det fri. Fravær av komfyrvakt og lekkasjesikring innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn ved nyere kjøkkenløsninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er montert ventilator over kokesone. Ventilatoren er utført som omluftsløsning med kullfilter. Løsningen innebærer at luften filtreres og føres tilbake til rommet, fremfor å ledes ut av boligen via kanal til det fri.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Vurdering
Kullfilterventilator er en vanlig løsning der det ikke er etablert mekanisk avtrekk til yttervegg eller over tak. Løsningen bidrar til å redusere lukt og fange opp deler av fett og partikler ved matlaging, men har mer begrenset effekt enn avtrekk som fører luft direkte ut av boligen. En kullfilterløsning vil i mindre grad fjerne fukt og varmebelastning fra kjøkkensonen, og ventilasjonseffekten er derfor svakere enn ved direkte avtrekk. Funksjonen er også avhengig av at filter byttes og vedlikeholdes jevnlig. Det er ikke registrert direkte avtrekk fra kokesonen til det fri.

Konsekvens
Løsningen kan gi redusert bortledning av matos, fettpartikler, varme og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre økt belastning på inneluft og overflater i kjøkkenområdet, samt behov for hyppigere rengjøring og vedlikehold. Dersom filter ikke vedlikeholdes eller skiftes med anbefalte intervaller, vil effekten reduseres ytterligere.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales jevnlig rengjøring og utskiftning av kullfilter i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde best mulig funksjon. Ved fremtidig oppgradering av kjøkkenet bør det vurderes om det er mulig å etablere mekanisk avtrekk med direkte utsug til det fri, dersom bygningsmessige forhold og eventuelle retningslinjer fra sameie eller boligselskap åpner for dette.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk stemmer i hovedsak med byggegodkjente tegninger. Dagens kjøkken ligger i det som i tegningsgrunnlaget var spisestuen, og det er etablert soverom i tidligere kjøkken. Badet er utvidet og en del av arealet fra soverommet er innlemmet. Det er imidlertid ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Ved søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt kan kommunen kreve at eier søker, tilbakefører eller endrer bruken av rommene.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er utstedt ekspedisjonsdokument for oppføring av gården med attestering 02.02.1922. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det er oppført balkonger i 2010 med ferdigattestering i 2018.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Beskrivelse
Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og speil. Det er ikke registrert drenshull ved innkassing til det vegghengte toalettet. Toalettrommet har naturlig avtrekk. Det er utført overflatesøk med fuktindikator i tilgjengelige områder, uten utslag som indikerte forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Vurdering
Toalettrommet fremstår som funksjonelt ved befaring. Flislagt gulv med varmekabler er en vanlig og hensiktsmessig løsning. Vegghengt toalett uten registrert drenshull vurderes som en svakere løsning, da eventuell lekkasje fra sisterne eller tilkoblinger i større grad kan forbli skjult før forholdet oppdages. Naturlig avtrekk er en eldre ventilasjonsløsning, og luftutskiftingen vil i større grad være avhengig av temperaturforskjeller, trekkforhold og bruk. Overflatesøk med fuktindikator ga ingen indikasjon på unormale fuktforhold i de kontrollerte områdene, men slike målinger er kun orienterende og gir begrenset informasjon om skjulte konstruksjoner og installasjoner.

Konsekvens
Manglende drenshull ved vegghengt toalett kan medføre at eventuelle lekkasjer oppdages senere enn ved løsninger hvor lekkasjevann ledes ut til synlig område. Naturlig avtrekk gir mindre forutsigbar ventilasjon enn mer moderne løsninger, noe som kan påvirke luftutskiftingen i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn med toalett, servant og synlige tilkoblinger. Ved mistanke om lekkasje eller unormal funksjon bør forholdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Det anbefales også å sørge for jevnlig lufting og holde eventuell ventilåpning fri. Ved fremtidige arbeider bør løsning med drensmulighet vurderes.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det foreligger dokumentasjon fra Sentrum Vann og Rør vedrørende utskifting av vann- og avløpsledninger. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert og sluttført i desember 2011.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Fremlagt dokumentasjon er positivt og bidrar til bedre etterprøvbarhet av utførte arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene. Dokumentasjonen underbygger at arbeidene er utført av foretak og at installasjonene er oppgradert i 2011.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er montert rør-i-rør fordelerskap på bad. Det er fremlagt dokumentasjon fra Sentrum Vann og Rør som opplyser at det ble lagt nye vann- og avløpsledninger til både bad og kjøkken i forbindelse med totalrenovering av badet i 2011. Det er videre fremlagt kontrakt fra tidligere eier vedrørende totalrehabilitering av bad i 2011, hvor det også er påført at det ble etablert nytt vann og avløp til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2011

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Rør-i-rør-system er en anerkjent løsning for vanninstallasjoner og gir normalt bedre mulighet for kontrollert føring av eventuelle lekkasjer enn eldre skjulte røropplegg. Fremlagt dokumentasjon er positiv og styrker etterprøvbarheten av utførte arbeider. På bakgrunn av opplysningene legges det til grunn at vannledningene til bad og kjøkken ble fornyet i 2011. Vurderingen er likevel begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget, og skjulte rørføringer kan ikke kontrolleres fullt ut ved ordinær befaring.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering og oppgradering av boligen. I kontrakt mellom tidligere eier og Sentrum Vann og Rør er det også oppført elektriske arbeider på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Varme og Lysmontering, datert 29.11.2011. Videre foreligger det samsvarserklæring fra Volt Elektro og Lysinstallasjon AS, datert 24.01.2012, vedrørende blant annet trekking av nye kurser til kjøkken, soverom og stue, oppkobling av stikkontakter og lyspunkter på soverom, stue og kjøkken, installasjon på kjøkken samt arbeid i sikringsskap. Det foreligger også samsvarserklæringer fra Hako Elektro i forbindelse med arbeider utført etter rehabilitering av gulv som følge av vannlekkasje. Disse omfatter blant annet kontroll av stikk under kjøkkeninnredning samt remontering av kabler i stue og ved fotlist. Dokumentasjonen er blant annet datert 01.04.2025.

Vurdering
Fremlagt dokumentasjon er positiv og bidrar til bedre etterprøvbarhet av utførte elektriske arbeider. Det fremgår at det er utført arbeider i flere omganger, både i forbindelse med oppgradering i 2011/2012 og i forbindelse med senere utbedringer i 2025. Dette gir et bedre grunnlag for å vurdere anleggets historikk enn der dokumentasjon ikke foreligger. Den bygningssakkyndige foretar imidlertid kun en enkel visuell gjennomgang og stikkprøvekontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført målinger, belastningstest, demontering eller full kontroll av skjulte installasjoner. Fullstendig vurdering av det elektriske anlegget ligger utenfor den bygningssakkyndiges fagområde og må ved behov utføres av registrert elektroinstallatør.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er montert radiatorer i stue, kjøkken og gang. Eier opplyser at radiatorene ble montert i februar 2025.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet radiatorer i leiligheten, det er ikke opplyst om utskiftning av rør tilknyttet anlegget.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Vurdering
Vannbåren varme via radiatorer er en vanlig og funksjonell oppvarmingsløsning. På bakgrunn av opplysninger fra eier fremstår installasjonen som relativt ny. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og eieropplysninger. Det er ikke foretatt nærmere funksjonsmåling, trykktesting eller teknisk kontroll av anleggets oppbygning, kapasitet eller regulering utover ordinær befaring.

Konsekvens
Et nyere radiatoranlegg vil normalt ha begrenset slitasje ut fra opplyst alder. Eventuelle skjulte feil eller mangler ved anlegget kan likevel ikke utelukkes uten nærmere teknisk kontroll.

Anbefaling
Det anbefales normalt ettersyn av synlige rørforbindelser, koblinger og radiatorer, samt oppfølging i henhold til leverandørens eller installatørens anbefalinger. Eventuell dokumentasjon på utført arbeid bør oppbevares.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet byggets felles varmtvannssystem. Det er ikke egen varmtvannsbereder i leiligheten.

Vurdering
Varmtvannsproduksjon og tilhørende installasjoner inngår i byggets felles tekniske anlegg og ligger normalt utenfor leilighetens interne vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering av varmtvannsbereder, kapasitet, alder, plassering, sikkerhetsutstyr eller teknisk utførelse i denne rapporten. Den bygningssakkyndiges vurdering omfatter kun forhold som er synlige og tilgjengelige i selve leiligheten, og ikke felles tekniske installasjoner som er plassert i fellesarealer eller betjener flere bruksenheter.

Konsekvens
Rapporten gir ikke grunnlag for å vurdere teknisk tilstand, restlevetid, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik ved byggets felles varmtvannsanlegg. Eventuelle svakheter, feil, kapasitetsutfordringer eller behov for utskiftning kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å innhente opplysninger fra styret, sameiet, borettslaget eller forretningsfører om byggets felles varmtvannsanlegg, herunder alder, vedlikeholdshistorikk, eventuelle utførte oppgraderinger og planlagte tiltak. Dersom det foreligger særskilte spørsmål knyttet til kapasitet, drift eller fremtidige kostnader, bør dette avklares nærmere med ansvarlig part.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har ventilasjon basert på naturlig luftutskifting via vinduer og luftespalter i vindusrammer. Det er ikke registrert egne ventiler i yttervegg ved befaring.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Beskrivelse
Boligen har ventilasjon basert på naturlig luftutskifting via vinduer og luftespalter i vindusrammer. Det er ikke registrert egne ventiler i yttervegg ved befaring.

Vurdering
Naturlig ventilasjon via vinduer og luftespalter er en enkel ventilasjonsløsning som i stor grad er avhengig av manuell lufting, temperaturforskjeller og værforhold for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting. Fravær av egne tilluftsventiler i yttervegg medfører at ventilasjonen blir mindre forutsigbar enn i boliger med mer etablerte tilluftsløsninger. Løsningen er typisk for eldre boliger, men gir normalt svakere og mindre kontrollerbar luftutskifting enn mer moderne ventilasjonssystemer. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstesting ved befaring, da dette ligger utenfor undersøkelsesnivået ved ordinær tilstandsanalyse.

Konsekvens
Løsningen kan gi varierende luftutskifting og være mer sårbar for utilstrekkelig ventilering, særlig dersom vinduslufting benyttes i begrenset grad. Dette kan påvirke inneklimaet og i enkelte tilfeller bidra til økt risiko for kondens og fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gode rutiner for jevnlig lufting og at luftespalter i vinduene holdes åpne og funksjonelle.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagte gulv med varmekabler og flislagte veggoverflater. I himling er det montert innfelte spotter. Det er registrert speil med belysning, hyller på vegg samt dusjnisje med hånddusj og regnfallsdusj. Det er målt fall i dusjsonen, og det er også registrert fall på gulv utenfor dusjsonen mot hovedsluk. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Innredningen består av servantløsning med innfelt servant og skuffeseksjon. Det er registrert normal bruksslitasje på innredning. Videre er det registrert at en sjøstein/flisdetalj har en avskalling i toppen i dusjsonen. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter uten kjent funksjonsmessig betydning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet fremstår som et oppgradert våtrom med flislagte overflater og normal bruksslitasje ut fra alder. Målt fall i dusjsonen og på gulv utenfor dusjsonen er positivt med hensyn til avrenning mot sluk. Innredning og overflater fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Den registrerte avskallingen i toppen av en sjøstein/flisdetalj i dusjsonen vurderes å ha kosmetisk betydning og anses ikke å påvirke våtrommets funksjon. Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering på bad på det elektriske.

Konsekvens
Normal bruksslitasje må påregnes. Kosmetiske skader på overflater kan påvirke det visuelle uttrykket, men er ikke nødvendigvis av funksjonell betydning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales normalt vedlikehold av fuger, overflater og innredning. Kosmetisk skade i dusjsonen kan utbedres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Badet har flislagt gulv med Purus hovedsluk samt hjelpesluk i dusjsonen. Det er registrert klemring og mansjett ved sluk. Det er målt fall i dusjsonen, og det er også registrert fall på gulv utenfor dusjsonen mot hovedsluk. Det foreligger dokumentasjon som viser at badet ble totalrehabilitert i 2011. Det er fremlagt kontrakt fra tidligere eier vedrørende totalrehabilitering av badet, hvor det også fremgår at det ble lagt nye vann- og avløpsledninger til bad og kjøkken. Det foreligger videre dokumentasjon fra Sentrum Vann og Rør på utskifting av vann- og avløpsledninger, samt samsvarserklæring datert og sluttført i desember 2011.

Vurdering
Registrert klemring, mansjett og fall mot sluk er positive forhold. Det er registrert at fallforholdene er noe lavere enn det som forventes etter dagens standard. Selv om det er fall mot sluk, vurderes løsningen derfor som svakere sammenlignet med nyere våtrom utført etter dagens kravsnivå. Membran og tettesjikt i skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres fullt ut ved ordinær befaring, men tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold gir et positivt grunnlag for vurderingen.

Konsekvens
Lavere fall enn dagens standard kan gi tregere avrenning og noe større risiko for at vann blir stående igjen på gulvoverflater. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og fuger, særlig i de mest utsatte sonene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk bør renses og kontrolleres jevnlig. Det anbefales normalt vedlikehold av fuger og overganger, samt oppfølging ved tegn til lekkasje, misfarging eller skadeutvikling. Fallforholdet bør tas med i den samlede vurderingen av badets standard og bruksegenskaper.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med innfelt vask og skuffeseksjon. Det er montert speil med belysning over servant. Videre er det etablert dusjnisje med hånddusj og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Det er også montert hyller på vegg. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert at en sjøstein/flisdetalj i toppen av dusjsonen har en mindre avskalling.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved befaring. Servantinnredning, armaturer og dusjløsning vurderes å ha normal bruksslitasje for alder. Den registrerte avskallingen i sjøstein/flisdetalj i dusjsonen vurderes å være av kosmetisk karakter og anses ikke å ha funksjonell betydning for sanitærutstyret. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet er en praktisk løsning i rom med sluk. Det ble ikke registrert synlige forhold ved sanitærutstyret som ga grunnlag for ytterligere bemerkninger på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet blokkens felles ventilasjonssystem.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Vurdering
Mekanisk avtrekk på bad er en vanlig løsning for bortledning av fuktig luft. Når avtrekket er tilkoblet byggets fellesanlegg, er vurderingen begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i selve rommet. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller full funksjonstesting ved befaring, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor undersøkelsesnivået ved ordinær tilstandsanalyse. Løsningen vurderes likevel som hensiktsmessig for rommets bruk, og det ble ikke registrert konkrete avvik ved befaring.

Konsekvens
Dersom avtrekket har redusert kapasitet, kan dette gi svakere luftutskifting og økt fuktbelastning over tid. Dette ble ikke påvist ved befaring, men kan heller ikke fullt ut utelukkes uten nærmere måling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaling
Det anbefales å holde avtrekk og ventiler rene og åpne. Ved mistanke om svak funksjon bør ventilasjonen kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson eller via byggets driftsansvarlige.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-2

Beskrivelse
Det er utført overflatesøk med Protimeter i fuktutsatte og aktuelle områder på badet. Ved overflatesøket ble det registrert grønne verdier. Det er videre utført hulltaking fra tilstøtende soverom, hvor det er foretatt fuktsøk med treplugger i stenderverk. Det ble ikke registrert fuktutslag ved denne kontrollen.

Vurdering
Overflatesøk med fuktindikator er en orienterende kontroll og gir i hovedsak informasjon om forhold i overflatenære sjikt. Grønne verdier ved overflatesøket er et positivt funn. Hulltaking fra tilstøtende rom med kontroll av treverk/stenderverk gir en bedre indikasjon på forholdene i den undersøkte delen av bakenforliggende konstruksjon, og det ble heller ikke her registrert fuktutslag. Badet er imidlertid opplyst oppgradert i 2011/2012, og en vesentlig del av forventet levetid for våtrommet og dets komponenter må derfor anses å være brukt opp. Selv om det ikke er registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen, innebærer alder isolert sett økt risiko for fremtidige svekkelser og behov for vedlikehold eller utbedringer.

Konsekvens
Selv om utførte undersøkelser ikke avdekket tegn til forhøyet fukt, må det påregnes at et bad av denne alderen har brukt en betydelig del av forventet levetid. Dette kan over tid gi økt risiko for svikt i overflater, fuger, tettesjikt og øvrige våtromskomponenter.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaling
Det anbefales normalt tilsyn med fuger, overganger, sluk og øvrige fuktutsatte soner. Ved tegn til lekkasje, misfarging, lukt eller annen skadeutvikling bør nærmere undersøkelser utføres av kvalifisert fagperson. Det må påregnes løpende vedlikehold og at fremtidige oppgraderinger kan bli aktuelle som følge av alder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger dokumentasjon knyttet til oppgradering av badet. Det er fremlagt kontrakt fra tidligere eier vedrørende totalrehabilitering av badet i 2011, hvor det også fremgår at det ble lagt nye vann- og avløpsledninger til bad og kjøkken. Det foreligger videre dokumentasjon fra Sentrum Vann og Rør på utskifting av vann- og avløpsledninger, samt samsvarserklæring datert og sluttført i desember 2011. For elektriske arbeider foreligger det samsvarserklæring fra Varme og Lysmontering datert 29.11.2011, samt samsvarserklæring fra Volt Elektro og Lysinstallasjon AS datert 24.01.2012.

Vurdering
Fremlagt dokumentasjon er positiv og gir bedre etterprøvbarhet av arbeidene som er utført på badet. Dokumentasjonen underbygger at badet ble rehabilitert i 2011, og at det i den forbindelse ble utført arbeider på vann-, avløps- og elektriske installasjoner av foretak. Dette styrker vurderingsgrunnlaget og reduserer usikkerheten knyttet til alder og omfang av de utførte arbeidene.

Konsekvens
Fremlagt dokumentasjon gir et bedre grunnlag for vurdering av badets tekniske historikk og er en fordel ved senere vedlikehold, oppfølging og eierskifte.

Anbefaling
Det anbefales at fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer oppbevares sammen med boligens øvrige tekniske underlag.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

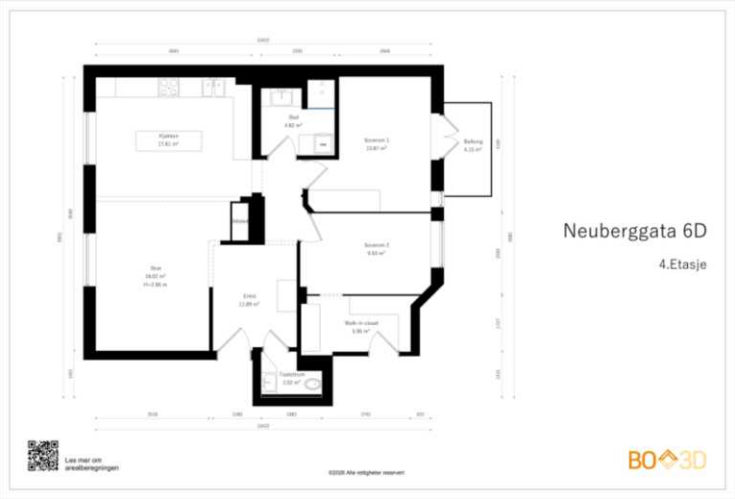
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260139

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Tveit	Oda Kathrine Trandem Aaslid

Gateadresse
Neuberggata 6 D

Poststed	Postnr
OSLO	0367

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1605335

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: 159260139

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: Bytte av rør/avløp i benkeskap på kjøkken samt ny kjøkkenkran.

Arbeid utført av: TR Vann og Varme

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vår bod er tørr og fin, men det har vært tilfelle av fuktinnsig i et par leiligheter under bakken.

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

Beskrivelse: Noe vanskelig å få fyr i peisen. Når det først er fyr brenner det veldig godt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe knirk i gulvet på soverom med balkong. I gang, stue/kjøkken er gulv avrettet og ny parkett i 2025.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av stikk og de/remontering av kabler ifm. avretting og legging nytt gulv. Demontering av gamle radiatorer samt montering av nye (februar 2025)

Arbeid utført av: Hako Elektro / Tr vann og varme

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 159260139

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av fasade
Arbeid utført av	Buer Bygningsvern AS

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

Beskrivelse: Loftsutbygging i 2019-2021

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brukstillatelse er gitt

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

Beskrivelse: Det foreligger skaderapport ifm. en vannskade november 2024. Arbeidet er utbedret og håndtert av Kaph Entreprenør. FDV dokumentasjon foreligger.

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

Beskrivelse: Det har blitt besluttet å gjøre noe med søppelløsningen. Det skal finansieres av beboerne, men det er ikke fastsatt kostnader og løsning er ikke besluttet.

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

Beskrivelse: Observert et par i kjelleren.

Document reference: 159260139

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: 159260139

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Tveit	b011956e2130323d5c825 0570c34a9ae4065148b	09.03.2026 07:48:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Kathrine Trandem Aaslid	6638d9805fc9c28bcdb0 c10d242291de5a9b6e14	09.03.2026 07:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260139

- 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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260139 . Vår ref.: 1122-1-29 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Nybygg
Organisasjonsnr:	933582469
Aksjonær:	Tveit, Jørgen
Medaksjonær:	Aaslid, Oda Kathrine T.
Leilighetsnummer:	29
Aksjeboenhetsnumer:	00028
Adresse:	Neuberggata 6 D, 0367 OSLO
Aksjenummer:	2331-2410
Gnr.	215
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89280903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november. Vedtatt salg av loftsareal på ekstraord. generalforsamling i 2017. Leilighetene er ferdigstilt i 2022. Styret oppfordrer nye eiere til å informere forretningsfører om mailadresse og telefonnummer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90417337929
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	5 231 426,00
Innfrielsesdato:	05.02.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 930,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	191,00	
TV	317,00	
Felleskostnader	5 422,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	894,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 697,-
Annen formue:	7 795,-
Gjeld:	104 033,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90417337929
Restsaldo:	111 306,94
Kapitalkostnader:	817,16
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 306,96,-, pr. dags dato.

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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jon Birkeland Irgens, e-post:nybygg@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

AS NYBYGG

org. nr. 933 582 469

Vedtatt på generalforsamling 13.mai 2015. Endret 21.05.19 og 19.06.24.

1. OM SELSKAPET

1.1 Selskapet heter AS Nybygg ("**Selskapet**"), og er et aksjeselskap med forretningskontor i Oslo kommune. Selskapet er prinsipalt underlagt lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 ("**aksjeloven**"), og lov om burettslag av 6. juni 2003 ("**burettslagslova**").

1.2 Selskapet har til formål å skaffe aksjonærene bruksrett til egen bolig i Selskapets eiendom (borett) gnr. 215 bnr. 241, samt alt hva hermed står i forbindelse.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2.1 Selskapets aksjekapital er NOK 166.900 fordelt på 3.338 aksjer, hver pålydende NOK 50. Hver aksje er fullt innbetalt og lydende på navn.

2.2 Til alle aksjer er knyttet bruksrett til en bestemt bolig eller næringslokale. Antall aksjer som kreves for å gi borett til én bolig/næringslokale varierer. Aksjene, med unntak av de som knytter seg til Selskapets butikklokale, kan kun overdras til privatpersoner. For øvrig gjelder burettslagslova kapittel 4.

2.3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

3. STYRE OG REPRESENTASJON

3.1 Selskapets styre skal bestå av tre til seks personer etter generalforsamlingens beslutning. Styret skal velge en styreleder blant sine medlemmer. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, med mindre kontinuitet tilsier at et medlem bør velges for ett ytterligere år.

3.2 Styret skal lede Selskapets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte enhver avgjørelse som ikke gjennom lov eller vedtekter er lagt til annet organ. Styrets arbeid og vedtak reguleres for øvrig av aksjeloven.

3.3 Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

4. OVERFØRING AV AKSJER

4.1 Selskapet aksjer kan fritt overdras, men erververen må godkjennes av Selskapet for at ervervet skal være gyldig overfor Selskapet. Selskapet kan nekte godkjenning ved saklig grunn (vurdert etter alminnelige forretningsmessig prinsipper), og skal alltid nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

4.2 Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjonær, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at formriktig søknad om godkjenning kom frem til Selskapet. I motsatt fall skal

BESKYTTET

samtykke regnes som gitt. Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

5. BORETT, FELLESAREALER OG HUSDYR

5.1 Utover borett til slik bolig som vedkommende aksje(r) knytter seg til, har hver aksjonær rett til å benytte Selskapets fellesarealer på sedvanlig måte i samsvar med gjeldende husordensregler og eventuelle instrukser fra Selskapet. En aksjonærs bolig kan ikke benytte til annet enn boligformål uten Selskapets forutgående samtykke.

5.2 Så vel egen bolig som fellesarealer skal av hver aksjonær behandles med tilbørlig aktsomhet, og bruk må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer. Under forutsetning av at det ikke går på tvers av forannevnte bestemmelser kan aksjonærer, med Selskapets forutgående godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

5.3 Selskapet kan etter skriftlig søknad tillate aksjonærer å holde husdyr, dog alltid under forutsetning av at vedkommende aksjonær påser at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere (herunder tillatte brukerne av eiendommen). For å være gyldig må enhver søknad om å holde husdyr bekrefte at vedkommende søker er kjent med politivedtektene for Oslo hva gjelder dyrehold.

5.4 Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

5.5 Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

5.6 Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

6. BRUKSOVERLATING

6.1 Aksjonærer kan overlate bruken av hele eller deler av boligen i henhold til burettslagslova kapittel 5, jf. § 1-4. Søknad om bruksoverlating må i så tilfelle sendes Selskapet sammen med relevant dokumentasjon som etter Selskapets overbevisning understøtter og bekrefter angjeldende søknadsgrunn. Dersom Selskapet ikke har besvart søknad om godkjenning innen én kalendermåned etter at formriktig skriftlig søknad innkom Selskapet, skal bruksoverlatingen regnes som godkjent.

7. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

7.1 **Aksjonærenes vedlikeholdsplikt**

7.1.1 Hver aksjonær skal til enhver tid holde boligen med tilhørende rom og arealer i forsvarlig stand og fri for insekter og skadedyr. Vedkommende aksjonær tilpliktes å vedlikeholde (herunder å besørge nødvendige reparasjoner og utskifting av) slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme (inklusive sluk og vannlås), inventar og utstyr (inklusive slikt som vannklosett), varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater (inkludert brannvernsutstyr), samt alle innvendige

BESKYTTET

flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til Selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

7.1.2 Aksjonærer har videre ansvar for oppstaking og rensing av kloakkledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til Selskapets felles-/hovedledning, og skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

7.1.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av Selskapets bygningsforsikring kan aksjonærer måtte betale hele eller deler av egenandelen. Oppdager aksjonærer skade i boligen som Selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å melde fra til Selskapet. Selskapet og øvrige aksjonærer kan i henhold til gjeldende lovregler kreve erstattet tap som følger av at en aksjonær ikke oppfyller sine plikter.

7.2 **Selskapets vedlikeholdsplikt**

7.2.1 Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører Selskapet utbedres av Selskapet dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan kreve regress mot den som har forvoldt skaden.

7.2.2 Selskapet skal holde ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Selskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boliger dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonærer. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

7.2.3 Aksjonærer skal gi adgang til boligen slik at Selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for vedkommende aksjonær eller annen bruker av boligen. Aksjonærer kan kreve erstattet tap som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine plikter.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 En aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor Selskapet anses som mislighold, hvilket blant annet innbefatter manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating, samt brudd på Selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

8.2 Dersom en aksjonær på tross av skriftlig advarsel fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter, kan Selskapet pålegge vedkommende å selge sine aksjer, jf. burettslagslova § 5-22 (1).

8.3 Medfører en aksjonærs eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Selskapets eiendom, eller er slik oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige aksjonærer eller brukere, kan Selskapet etter skriftlig varsel kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9.1 **Felleskostnader**

BESKYTTET

9.1.1 Den enkelte aksjonær er ansvarlig for Selskapets felleskostnader i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av Selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjonærer. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

9.1.2 Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjonærene i samme forhold som felleskostnadene har vært fordelt.

9.2 **Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har Selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9.3 **Vedlikeholdsfond**

Generalforsamlingen kan med flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18) vedta fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Eventuelle beløp som skal innbetales til fondet innkreves sammen med fellesutgifter etter Selskapets nærmere beslutning.

10. SELSKAPETS GENERALFORSAMLING

10.1 Selskapet skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni måned hvert år. For øvrig gjelder aksjeloven.

10.2 Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

(i) godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder anvendelse av overskudd;

(ii) fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, samt nyvalg av samme personer; og

(iii) andre saker som i henhold til lov, forskrift eller vedtektene hører under generalforsamlingens virkeområde.

10.3 Foruten ovennevnte kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Generalforsamlings beslutninger fattes i henhold til aksjeloven § 5-17, med mindre annet følger av vedtektene eller lov. Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere kan kun avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig, samt rett til å møte med rådgiver som kan uttale seg dersom møteleder tillater det.

10.4 Følgende vedtak krever generalforsamlings flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18):

(i) endring av vedtektene;

(ii) bygge eller rive hus Selskapet eier, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten;

(iii) øke antall aksjer eller knytte aksjer til arealer som er tiltenkt fellesskapet;

BESKYTTET

(iv) pantsette hele eller deler av Selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen; eller

(v) foreta tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN MV.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven ved motstrid fremfor alle andre lover som vedrører Selskapet.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR AS NYBYGG

Vedtatt av generalforsamlingen 29. april 2010.
Oppdatert av generalforsamlingen 15.juni 2016.

Ytre orden

1. Det er ikke tillatt for beboere å oppbevare private gjenstander på gårdsplass, i portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer eller andre fellesaraler i kjeller eller loft.
2. Sykler og annet sportsutstyr skal plasseres på anviste steder.
3. Biler, tilhengere og andre motorkjøretøy må ikke parkeres i gårdsrom.
4. Barnevogner kan plasseres i trappeoppganger dersom de ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i oppgangen, og ikke er til hinder for fri ferdsel og tilgang til dører, postkasser med mer.
5. Røyking må ikke foregå i innendørs fellesarealer.
6. Dersom røyking foregår i utendørs fellesarealer må det ikke være til sjenanse for andre beboere. Alle sigarettstumper og lignende skal umiddelbart tas hånd om, og ikke etterlates utendørs.
7. Grilling er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kullgrill må slokke under overvåking av brukeren, og alle spor etter grillingen må umiddelbart fjernes etter bruk.
8. Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller andre oppslag i fellesarealer eller på eiendommens dører og vegger uten styrets tillatelse.
9. Port, ytterdører, bakdører, loftsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst.
10. Det er til enhver tid båndtvang for hunder som befinner seg i Selskapets indre og ytre bakgård. Hver hundeeier er ansvarlig for å rydde opp dersom eierens hund gjør fra seg i bakgården.

Indre orden

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i leiligheten. Vaskemaskiner og andre installasjoner som medfører støy, og som er slik plassert at de medfører forstyrrelser i naboleilighetene må heller ikke benyttes i denne perioden.
2. Musikk- eller sangundervisning må ikke utføres i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
3. Om dagen må musikkøvelser ikke drives i sammenlagt mer enn 3 timer.
4. Høyttalere må ikke plasseres og innstilles slik at de medfører forstyrrelser i form av lyd eller vibrasjoner i tilstøtende leiligheter.
5. Oppussing, reparasjoner og andre bygningstekniske arbeider i leiligheten som medfører sjenanse for naboene skal bare kunne foregå på hverdager mellom kl 07 og kl 19, lørdager mellom kl 09 og kl 17.
6. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
7. Beboerne i de enkelte oppgangene må selv overvåke at felles vinduer er lukket, eller forsvarlig festet dersom de er åpne. Vinduer som kan være tilgjengelige for inntrengere skal holdes lukket.

Balkonger

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i på balkongene.
2. Plantekasser på balkongene skal plasseres på innsiden av rekkverket.
3. Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, og som kan virke skjemmende for omgivelsene.
4. Røyking må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Dette betyr i praksis at røyking på balkongene eventuelt må godkjennes av naboer som kan bli påvirket.
5. Grilling må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Bare gassgrill kan benyttes på balkongene.



VELKOMMEN TIL OSS

Velkommen som aksjonær og leilighetshaver i AS Nybygg.
Som nyinnflyttet er det sikkert en del du lurer på, og vi har derfor samlet en del nødvendig informasjon i dette skrivet.

NEUBERGGATA 6

Gården vår er i stilarten senjugend og består av 47 enheter. Byggearbeidene ble påbegynt i 1916 etter tegninger av den anerkjente arkitekten Harald Aars. De 46 enhetene er fordelt på 6 oppganger som spenner seg fra Neuberggata til Elsters gate.

VIBBO

I regi av Obos er vi tilknyttet Vibbo og har vår egen nettside på www.vibbo.no.
Her finnes nyttig informasjon om gården og det vil også bli lagt ut oppdateringer om ting som skjer i gården. Det er viktig at alle registrerer seg og bruker siden aktivt.
Vibbo kan også lastes ned som app.

HUSLEIE

De månedelige innbetalingene dekker i tillegg til løpende vedlikehold, regnskapsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, varmtvann og fyring og en standard internett og TV-pakke.

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Som i de fleste boligsammenslutninger gjelder det å ta hensyn til hverandre.
Vedtekter og husordensregler er nedfelt i egne dokumenter som du skal ha fått utdelt ved kontraktsinngåelsen. De kan også lastes ned på vibbo.no

FREMLEIE

Leiligheten kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Det samtykkes som hovedregel ikke dersom aksjonæren ikke selv har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene.
Søknadsskjema for fremleie kan lastes ned ned på vibbo.no

NAVNSKILT

Det er ikke tillatt med papirlapper eller andre former for navskilt som skiller seg ut fra våre standardiserte. Navnskilt ordnes enkelt ved å besøke Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Ved ankomst oppgis at det gjelder navnskilt til postkasser i Neuberggata 6 samt navnet som skal stå på. De har malen og ordner skiltet for deg.
Skiltet koster ca 200,- og betales av den enkelte aksjonær.

CALLINGANLEGG

Informasjon om endring av navn på callinganlegg kan lastes ned på vibbo.no

NØKLER OG KODE

Hovedinngangene har unike nøkler for hver inngang.
Hovedinngangene kan også åpnes med kode. Gjeldende kode kan fås ved henvendelse til styret. Låsene til alle andre fellesarealer kan åpnes med en og samme nøkkel.
Denne nøklen passer til hovedport inn til gårdsplassen og til alle baktrapper og branndører i kjellerarealene. Kjøper og selger må påse at nøkler til hovedinngangen og fellesarealer blir overlevert ved overtakelse av leilighet.
Ved tap av nøkkel kan ny kopieres på Lås og Nøkkel A/S i Neuberggata 21.

BOD

Alle leiligheter har en bod tilknyttet seg. Boden er merket med leilighetsnummer.
Ved usikkerhet, ikke ta den første ledige du kommer over, men send en mail til styret og spør om hvilken bod som er din.

SYKKELPARKERING

Sykler skal parkeres i sykkelstativer som befinner seg på gårdstunet eller i bakgården.

FELLESAREALER

På grunn av brannsikkerhet skal aksjonærenes eiendeler aldri oppbevares i fellesarealer. Det gås jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.

HUSDYR

Det er tillatt med husdyr, men det er strengt forbudt å bruke gårdstun og bakgård som luftegård for hunder. Hunder skal holdes i bånd til de er ute på gateplan.

AVFALLSHÅNDTERING

Det befinner seg et søppelskur i Elsters gate. Skuret har 3 beholdere for restavfall og 3 beholdere for papp og papir. Søppel må pakkes godt inn og aldri settes utenfor søppelskuret. Spesialavfall og større mengder avfall må kjøres bort til egne depoter.
I tillegg til miljøstasjonen på Smestad. finnes det en minigjenbruksstasjonen på Vestkanttorget hver torsdag fra 16.00-19.30. Se mer informasjon på nettet.

BRANNSIKKERHET

Gården har gjennomført en rekke brannsikkerhetstiltak for å tilfredsstille myndighetenes strenge krav. I den forbindelse er alle leiligheter tilknyttet brann-varslinganlegg med direktekobling til brannvesenet. Dersom man feilaktig skulle utløse brannalarmen finnes det en stoppknapp i alle leiligheter. Eget brannslukningsutstyr er påbudt i alle leiligheter. Det gås også jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.
Mer informasjon om brannvarslingsanlegget kan lastes ned på vibbo.no.

OPPVARMING

De fleste av leilighetene er tilknyttet gårdens felles varmeanlegg. For å få full effekt av radiatorene er det viktig å lufte med luftenøkkel ved starten av hver fyringssesong.

STRØMMÅLER

Alle leiligheter har sin egen strømmåler som befinner seg i hovedskapet i kjelleren i oppgang D. Alle målere er merket med leilighetsnummer.

PIPELØP

Det finnes mange pipeløp i gården, men ikke alle er i bruk. Før nytt ildsted monteres er det svært viktig at det sjekkes at pipeløpet det skal kobles til er rehabilitert og i bruk. Oversikt over de rehabiliterte pipeløpene vil bli tilgjengelige, men det kan også være nødvendig å sjekke hvilket pipeløp leiligheter på samme stamme er tilkoblet.
Alle leiligheter skal ha tilgang på minst ett rehabilitert pipeløp.

OPPUSSING / REHABILITERING

Ved oppussing og rehabilitering av leiligheter er det svært viktig at det brukes godkjente håndverkere og at arbeidet gjøres på en forsvarlig måte etter gjeldende regler. I forbindelse med oppussing oppstår det ofte støy. Det er viktig at husordensreglene som kan lastes ned på www.vibbo.no følges under hele prosessen.

OPPUSSING AV VÅTROM

Røropplegget i gården er enkelte steder veldig gammelt. Det stilles derfor strenge krav til informasjon og dokumentasjon før arbeidene settes i gang. Til gjengjeld kan selskapet kompensere for utgiftene som oppstår i forbindelse med bytting av f.eks soilrør.
Før du setter i gang med oppussing av feks. bad er det svært viktig at du sjekker hvilken støtte du eventuelt kan få og leser retningslinjene for oppussing av våtrom som kan lastes ned på www.vibbo.no.

UTSKIFTING AV VINDUER

Ved vindusutskiftning må styret kontaktes i forkant. Det er kun tillatt med vinduer av samme utseende og i samme fargekode som eksisterende.

RØRLEGGER

Gården har avtale med Rørlegger Sentralen A/S. Ettersom selskapet kjenner gården godt er det ønskelig at disse brukes også når aksjonærene skal utføre arbeid i egen leilighet. Rørleggersentralen kan kontaktes på 23 03 54 00 eller via www.rørlegger-sentralen.no.

BEBOERINFORMASJON

Det informeres fortløpende om ting som skjer i gården via mail, beboerskriv og Facebook-gruppen. På www.vibbo.no finner du også oppdatert informasjon om ting som skjer i gården.

DUGNAD

Det avholdes 2 dugnader pr år. Dugnadene er en fin anledning til å møte andre beboere og til å være med på å skape et godt bomiljø.

KONTAKT

Dersom du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med styret, send oss en mail på nybygg@styrerommet.no

Styret i Neuberggata 6 / AS Nybygg
20.01.2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1122

AS Nybygg

Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Nybygg

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Daniel Hirsch og Martin Fossum er valgt.

Sak 2

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 3

Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved generalforsamlingen i 2022 ble det åpnet for at styret kunne gå videre med salgsprosessen relatert til etablering av markterrasser i bakgården i leiligheter som i dag har fransk balkong. Styret satt en rekke vilkår til et slikt salg, blant annet avklaring av om tiltaket vil være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Det er nå avklart at tiltaket ikke er søknadspliktig. Søknaden fra aksjonærene fyller også øvrige krav som er satt av styret. Tegninger er vedlagt saken. Det er tatt en prinsippbeslutning om at prisen pr. kvm for permanent bruksrett til arealet legges lik tilsvarende for hemsareal som ble solgt til beboere i loftsleiligheter, men indeksjustert. Dette fordi takst av denne type areal - som ikke kan brukes til annet - er vanskelig å taksere på en fornuftig måte. Generalforsamlingsvedtak fra 2022 krevde et nytt vedtak for å gjennomføre salget. Derfor legges nå saken frem i en ekstraordinær generalforsamling. Ifølge vedtektene til selskapet kreves det 2/3 flertall hvis man skal "knytte aksjer til arealer som er tiltenkt fellesskapet".

Styret har for øvrig mottatt følgende informasjon fra de som ønsker å etablere markterrasser: "Tiltaket omfatter bygging av terrasser mot bakgård i 1. etasje, utenfor leilighetene som i dag har fransk balkong. Eksisterende dører endres ikke, men fransk balkongrekkverk fjernes. Tiltaket med å bygge terrasser er ikke søknadspliktig da det er terrasse under 1 meter over terreng. BalkongTeam AS er engasjert som firma med ansvarsrett som garanterer for arbeidet, i samarbeid med Holte AS. Det er samme firma som har bygget balkongene i bygården.

For alle boenhetene er avstandskrav ivaretatt. Terrassene vil ha tilsvarende dimensjoner som balkongene over. For leilighet i 6D H0101 vil hjørnet på terrassen bli kuttet parallelt med skråveggen mot døren i bakgården til 6D og 6E (se vedlagte tegninger). Terrassegulvet vil bygges i tre og fundamenteres til bakken. Terrassene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler, i samme størrelse, og rekkverk som eksisterende balkonger. Eksisterende tegninger er tegnet opp med grunnlag i godkjente tegninger i Plan- og bygningsetatens arkiv av engasjert firma. Dagslys vil ikke endres ved oppføring av terrasser, da det allerede er innsatt balkongdører og terrassene ikke skjermer over rom for varig opphold. Ved oppgradering av bakgården kan terrassene demonteres/remonteres dersom terrassene hindrer tilgang ved oppgradering av bakgården. Bygging av terrasser vil i bety at beboerne gis permanent bruksrett til en del av fellesarealet og beboere kan derfor betale sameiet en kompensasjon for bruken av fellesarealet gjennom en salgssum."

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne tiltaket, ved å gi mandat til styret til å forestå salg av permanent bruksrett til nødvendig areal.

Forslag til vedtak

Det besluttes å gi styret mandat for å selge permanent bruksrett til fellesareal nødvendig for etablering av markterrasser til leiligheter i 1. etg. oppgang C og D i indre bakgård. Bruksretten vil knyttes til aksjene i de tre leilighetene. Mandatet gis inntil 31.12.2024

Vedlegg

1. Terrasser forfra.jpeg
2. markterrasser.jpg

Vedlegg 1 til sak 3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

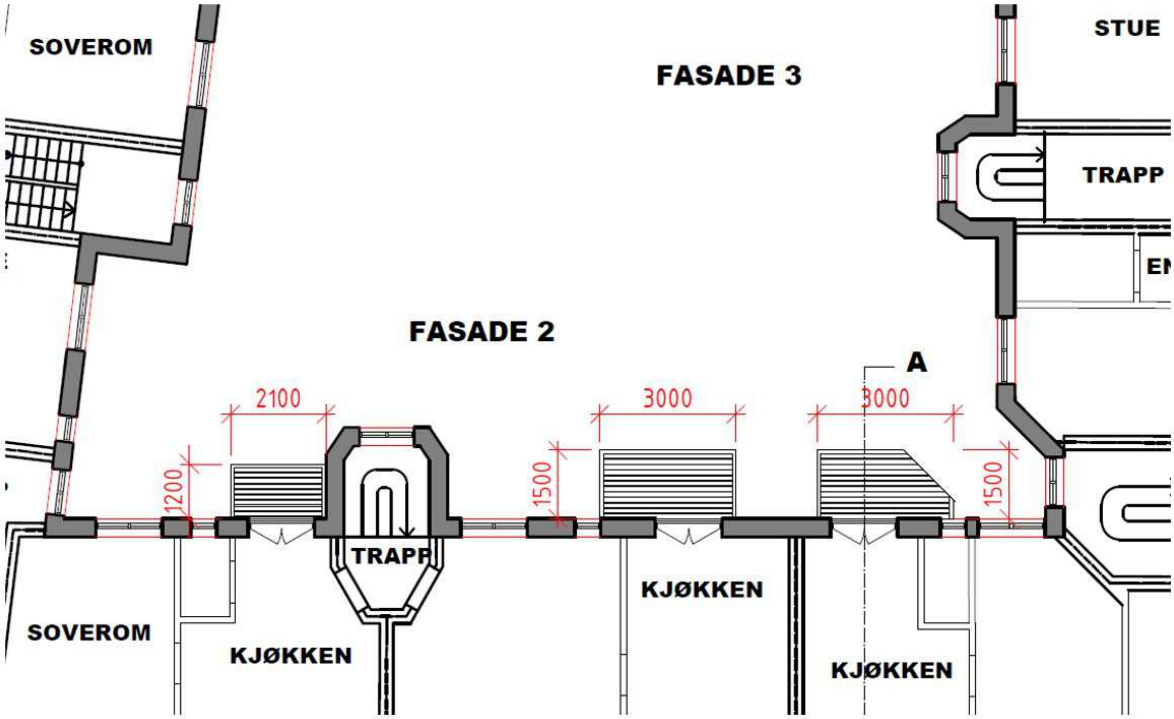
Nå



Tiltaket



Vedlegg 2 til sak 3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.24
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Daniel Hirsch og Martin Fossum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Det besluttes å gi styret mandat for å selge permanent bruksrett til fellesareal nødvendig for etablering av markterrasser til leiligheter i 1. etg. oppgang C og D i indre bakgård. Bruksretten vil knyttes til aksjene i de tre leilighetene. Mandatet gis inntil 31.12.2024

☐ For

☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 1122

AS NYBYGG

Velkommen til generalforsamling i AS NYBYGG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mars kl. 20:00 og lukker 30. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Det holdes også et frivillig møte 27. mars kl. 18:00 , Hammersborg Torg 1.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
For å legge til rette for god kompetanseoverføring har styret besluttet å avholde årets generalforsamling allerede i slutten av mars. Dette gir det nye styret et solid grunnlag for å forvalte bygården på en ansvarlig måte og ta velinformerte beslutninger om vedlikehold og investeringer. Vi ser frem til å se dere på generalforsamlingen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sykkelstativ
8. Søknad om balkong, oppgang E

9. Søknad om terrasse oppgang E

Med vennlig hilsen,
Styret i AS NYBYGG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carina Wiker Holmemo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Audun Holm og Martin Henrik Abrahamsen Fossum foreslått.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1122 Revisjonsberetning 2024 - Nybygg AS.pdf
2. 1122 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 NOK. Dette er en økning på kr 10.000 NOK.

Styrets innstilling

Styret må bruke tid og ressurser på å bygge kompetanse for å sikre ansvarlig vedlikehold av bygården og ta informerte beslutninger om vedlikehold og investeringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jesper Göran Gunnerling
- Jon Birkeland Irgens

Sak 7

Sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Christopher Lothar Riel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt sykkelstativ

Styrets innstilling

Styret er positive til og ser behovet for et nytt sykkelstativ.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner at et nytt og mer modern sykkelstativ blir installert som er sikker og gir mer plass til sykkelen og personer.

Sak 8

Søknad om balkong, oppgang E

Forslag fremmet av:
Anna Caroline Stenseth og Vebjørn Evjen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Det er kommet inn søknad om å bygge balkong i Neuberggata 6E, 2. og 3. etasje.
Avstemming vil foregå digitalt.

Første avstemming: Ja eller Nei til oppføring av balkong 2. og 3. etasje oppgang 6E.
Hvis ja: Gul eller grønn plassering.

Størrelsen på balkongene vil være avhengig av hvilken side av bygget de blir montert. Enten ut fra soverommet, market i grønt, (B2,1m x D1,2m) eller montert fra kjøkkenet, markert i gult, (B3,04m x D1,5m). Videre følger kommentar fra BalkongTeam på dette "Størrelsene er for balkongplassering (markert med grønt på skissen) er den samme som for de minste balkongene i gården, hvor det også er en «trang» situasjon. På den andre siden av bygget (markert med gult på skissen) er balkongstørrelsen den samme som for eksisterende balkong i samme bakgård".

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er å plassere markterrasse på «gul» plassering for å sikre tilstrekkelig avstand.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om balkong, oppgang E
- Mot Søknad om balkong, oppgang E

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gul plassering.
2. Grønn plassering.

Vedlegg

3. B910-03 - With Drawing.pdf
4. B910-07- With Drawing.pdf

Sak 9

Søknad om terrasse oppgang E

Forslag fremmet av:
Anniken Kristine Fegth

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Videre følger en søknad for å bygge terrasse Neuberggata 6E, 1. etasje. Denne vil stå under balkongene, og plassering vil avhenge av hvor de eventuelle balkongene montert.

Hvis Ja må det stemmes om permanent bruksrett for terrassen.

Styrets innstilling
Dersom grønn plassering av balkongene vedtas, kan det bli nødvendig med avkuttet hjørne for å sikre tilstrekkelig passasje og rømningsvei.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om terrasse oppgang E
- Mot Søknad om terrasse oppgang E

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja til permanent bruksrett
2. Nei til permanent bruksrett

Vedlegg

5. B910-07- With Drawing.pdf
6. B910-03 - With Drawing.pdf

Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i perioden håndtert flere komplekse saker som har krevd betydelig tid og oppfølging. For å sikre bærekraftig drift og vedlikehold av bygget på lang sikt, er det behov for en helhetlig strategi med fokus på planlegging, dokumentasjon og gjennomføring. Dokumentasjon vil være avgjørende for at fremtidige styrer skal ha nødvendig kompetanse til å ivareta byggets kvaliteter.

For å sikre god kompetanseoverføring har styret besluttet å avholde årets generalforsamling allerede i slutten av mars. Dette gir det nye styret bedre forutsetninger for å forvalte bygården på en ansvarlig måte og ta velinformerte beslutninger om vedlikehold og investeringer. Nåværende styre ønsker å legge til rette for en strukturert vedlikeholdsplanlegging sammen med det påtroppende styret. En vedlikeholdsplan og en tilstandsrapport er essensielle verktøy for å holde oversikt over nødvendige tiltak og sikre at vedlikeholdet gjennomføres i tide. Samtidig bidrar en god plan til å bevare bygningens historiske verdi.

Styrets arbeid i perioden: Styret har gjennomført månedlige styremøter gjennom høsten og vinteren 2024. Perioden har vært preget av omfattende oppfølging av ulike prosjekter og utfordringer knyttet til byggets vedlikehold og utvikling.

Brannvarslingssystemet: En av hovedsakene har vært oppfølgingen av brannvarslingssystemet, som ikke har fungert i henhold til de kravene styret har satt. Styret har vurdert ulike løsninger, men på grunn av kostnadene ved full utskifting er det besluttet å gå i dialog med dagens leverandør for nødvendige utbedringer. Dette inkluderer blant annet batteriskifte i alle leiligheter. Målet er å sikre at anlegget kan kobles direkte mot nødetatene, i tråd med gjeldende krav.

Oppussing og rørarbeid: Styret har brukt betydelig tid på oppfølging av leiligheter som har gjennomført oppussing, spesielt knyttet til skifte av soil- og vannledninger. Dette har vært krevende, både fordi styret har hatt få medlemmer og fordi slike saker krever grundig oppfølging for å sikre forsvarlig gjennomføring.

Forsikringssaker og vannlekkasjer: Flere forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer har preget perioden. To av sakene er avsluttet, mens én fortsatt pågår. Det gamle røropplegget har skapt vedvarende utfordringer, og flere leiligheter har fått nye soil- og vannledninger i forbindelse med oppussing. Dette har medført betydelige kostnader for AS Nybygg. Styret vurderer en maksstønad til oppgradering av soil- og vannledninger. En pågående sak gjelder kjellerleilighet i oppgang F, hvor innsig av vann har ført til store skader. Det arbeides med å finne en løsning for vanninntrengning.

Dødsbo og rettslige prosesser: Styret har hatt betydelig oppfølging av en leilighet eid av et dødsbo. Saken har vært ressurskrevende grunnet en rettsprosess knyttet til boet og særskilte krav ved tvangssalg. Leiligheten har nå fått ny eier og er under oppussing. AS Nybygg har fått dekket sitt krav, og det pågår dialog med advokater for å sikre innbetaling slik at saken endelig kan avsluttes.

Utbygging av terrasser: Det er fortsatt uenighet med entreprenør om valg av materialer, og deler av beløpet er tilbakeholdt inntil en løsning er funnet. Saken pågår.

Salg av fellesareal: Salg av fellesareal for å sikre godkjente rømningsløsninger for loftsleilighet D har ikke vært en prioritet for nåværende styre.

Vedlikeholdstiltak: Styret har vurdert installasjon av pipehatter for å hindre vanninntrengning, samt tiltak for å beskytte mur mot vannskader ved balkonger mot Neuberggata. Tilbud på arbeidet er innhentet, og selv om kostnaden er høy, anses tiltakene som nødvendige på kort sikt.

Fasade og tagging: Fasaden har skapt utfordringer, spesielt utenfor baktrappen i oppgang C, hvor sprekker har oppstått. Dette er reklamasjonsmeldt. Ved ettårskontrollen av fasadeoppussingen har entreprenøren påpekt at sprekkdannelsen skyldes valg av materialer under renoveringen. Ifølge håndboken for bevaring av historiske

murgårder bør skader repareres lokalt med materialer som ligner de opprinnelige. Kalkmaling på en kalkpusset fasade er lett å vedlikeholde og kan vare i 15-20 år. Tilskudd til fasadeoppussing gis kun ved bruk av opprinnelige materialer som kalkpuss og -maling. Styret har derfor besluttet å prioritere lokal reparasjon av avflasset puss, som beskrevet i håndboken for historiske murgårder. I tillegg har tagging vært et problem. På kalkpusset fasade kan tagging fjernes med en stiv børste, og deretter kan et nytt strøk kalkmaling påføres. Styret vurderer å kombinere reparasjon av avflasset fasade og tagging for å sikre en mer helhetlig tilnærming, da kalkmaling må kjøpes i større batch. Dette vil bli en del av vedlikeholdsplanen.

Avfallshåndtering: Styret ønsker å presisere at hver beboer har ansvar for å holde eiendommen, inkludert fortau, bakgård, trappeoppganger og kjellere, fri for søppel og avfall. Beboere som pusser opp sin leilighet, er ansvarlige for at avfall håndteres korrekt. Isekker og annet avfall på fortau medfører miljøgebyrer fra Bymiljøetaten, og den ansvarlige beboeren vil bli belastet for dette. Forrige generalforsamling påpekte utfordringer knyttet til nedgraving av avfallscontainere grunnet ulike forhold under bakken. Styret vil fortsatt undersøke alternative løsninger for å sikre god avfallshåndtering.

Styret har jobbet målrettet for å ivareta byggets vedlikehold og sikre en bærekraftig forvaltning. Gjennom tett oppfølging av pågående saker og god planlegging for fremtidige tiltak, ønsker styret å legge til rette for at det nye styret kan ta over med best mulig forutsetninger.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Nybygg AS

Oslo, 18. mars 2025

14667 12070

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 82.688.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

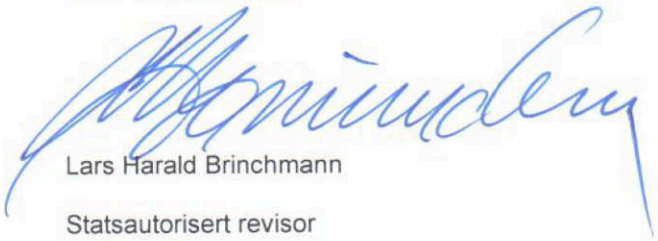
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 18. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

AS NYBYGG
ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 236 352	3 065 680	3 287 796	3 458 052
Andre inntekter	3	110 344	1 000	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 346 696**	**3 066 680**	**3 377 796**	**3 548 052**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-21 000	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger		0	-10 534	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-9 500	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-67 835	-64 420	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-60 840	-5 818	0	0
Drift og vedlikehold	8	-442 699	-561 290	-300 000	-324 000
Forsikringer		-455 479	-376 777	-415 000	-498 000
Kommunale avgifter	9	-835 202	-783 172	-892 000	-982 996
Energi/fyring	10	-683 718	-737 983	-780 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 181	-232 751	-275 000	-286 000
Andre driftskostnader	11	-231 193	-153 244	-157 000	-171 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 162 157**	**-3 060 999**	**-3 033 500**	**-3 245 106**
DRIFTSRESULTAT		**184 539**	**5 681**	**344 296**	**302 946**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 829	51 945	40 000	50 000
Finanskostnader	13	-325 057	-282 674	-302 000	-319 080
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-267 228**	**-230 729**	**-262 000**	**-269 080**
ÅRSRESULTAT		**-82 688**	**-225 048**	**82 296**	**33 866**
Overføringer:					
Udekket tap		-82 688	-225 047		

AS NYBYGG
ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**695 953**	**695 953**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		199 474	105 478
Kundefordringer		5 403	5 403
Forskuddsbetalte kostnader		142 364	69 547
Driftskonto OBOS-banken		476 139	348 420
Sparekonto OBOS-banken		4 689	512 642
SUM OMLØPSMIDLER		**828 068**	**1 041 490**
SUM EIENDELER		**1 524 021**	**1 737 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	190 650	190 650
Udekket tap	17	-3 859 061	-3 776 373
SUM EGENKAPITAL		**-3 668 411**	**-3 585 723**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 982 762	5 090 491
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 982 762**	**5 090 491**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 499	41 321
Leverandørgjeld		122 463	158 386
Påløpte renter		23 708	23 390
Påløpte avdrag		0	9 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		**209 670**	**232 676**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 524 021**	**1 737 444**
Pantstillelse	19	15 000 000	15 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i AS Nybygg

Carina Wiker Holmemo Martin Henrik A. Fossum Audun Holm

Jørgen Kjærsgaard Tveit

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	2 791 812
TV	178 224
Eiendomsskatt	146 920
Internett	107 395
Forsinkelsesrenter	12 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 236 352**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Egenandel	10 670
Erstatningsberegning Gjensidige	9 272
Nettinnbetalinger	12 102
Bruksrett av fellesareal	78 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**110 344**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-47 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 965
Andre konsulenthonorarer, Altmuliggutta	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 840**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Opak AS	21 455
Elektroinstallatør, HGN Elektro	-14 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**7 104**
Drift/vedlikehold bygninger	-200 410
Drift/vedlikehold VVS	-199 500
Drift/vedlikehold elektro	-43 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 425
Kostnader dugnader	-1 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-442 699**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-157 565
Vann- og avløpsavgift	-465 004
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-835 202**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 875
Fjernvarme	-668 843
SUM ENERGI / FYRING	**-683 718**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 230
Vaktmestertjenester	-79 734
Vakthold	-400
Renhold ved firmaer	-85 050
Andre fremmede tjenester	-54 176
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 225
Andre kontorkostnader	-319
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-231 193**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 244
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 650
SUM FINANSINNTEKTER	**57 829**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-324 926
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-325 057**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1.2009	695 952
SUM BYGNINGER	**695 952**

Gnr.215/bnr.241
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris	88 500	
Avskrevet tidligere	-88 499	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital 01.01	164 650
Kapitalforhøyelse 04.3.2022	2 250
Kapitalforhøyelse 24.4.2022	23 750
SUM AKSJEKAPITAL 31.12.2022	**190 650**

Aksjekapitalen er på kr. 190.650, fordelt på 3.813 aksjer à kr. 50, og fullt innbetalt.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2023	-5 162 000	
Nedbetalt tidligere	71 509	
Nedbetalt i år	107 729	
		-4 982 762
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 982 762**

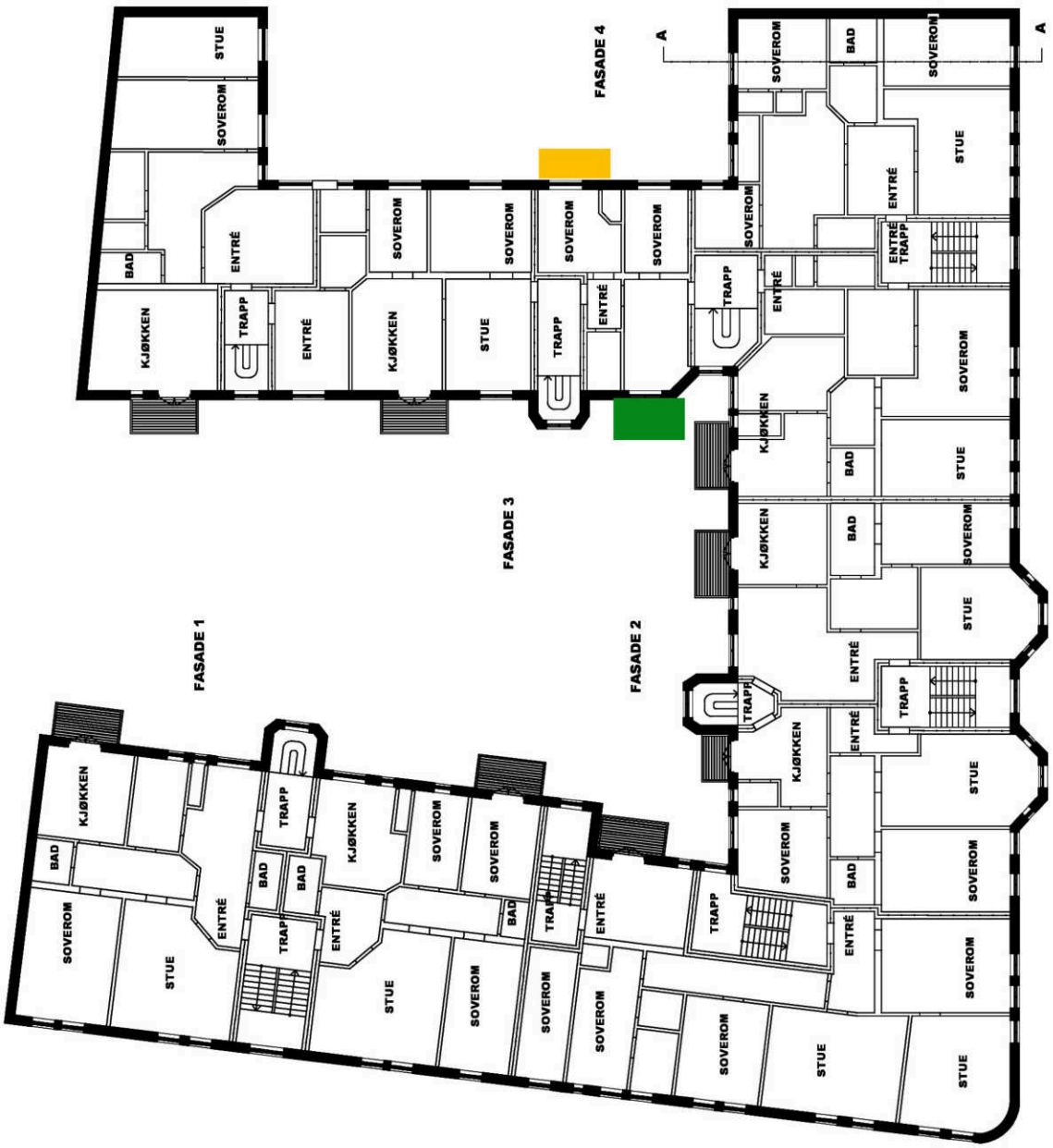
NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 982 762
TOTALT	**4 982 762**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	695 952
TOTALT	**695 952**

Gult
Balkongbredde 3,04m x dybde 1,5m
Grønt
Balkongbredde 2,1m x dybde 1,2m



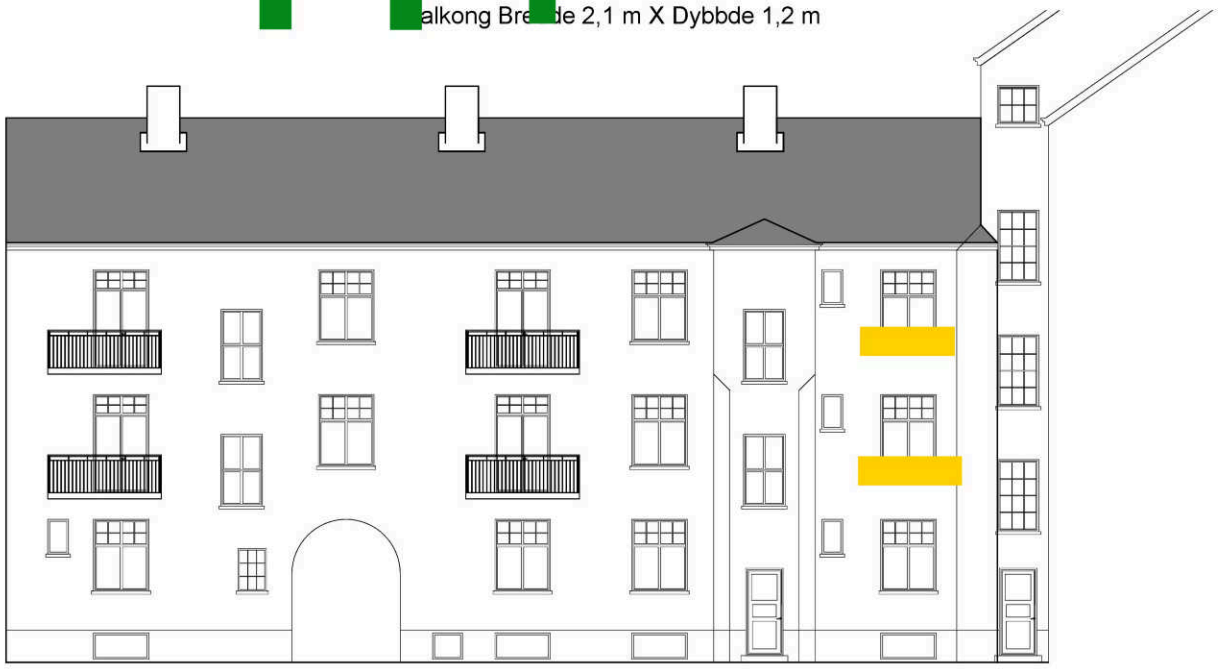
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERGGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET PLAN ETG 3		
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk / Revisjon
26.03.2022	ALF	B-team FG	1:200
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	
B910-03			
Prosjektnivå			
Byggesøknadstegninger		Godkjent for arkiv/ansvarsrett	



FASADE 3

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERGGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET - FASADER		
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
26.03.2022	ALF Dato/Sign	B-team FG Dato/Sign	1:100	
Tegningsnr	B910-07			
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Vedlegg 4



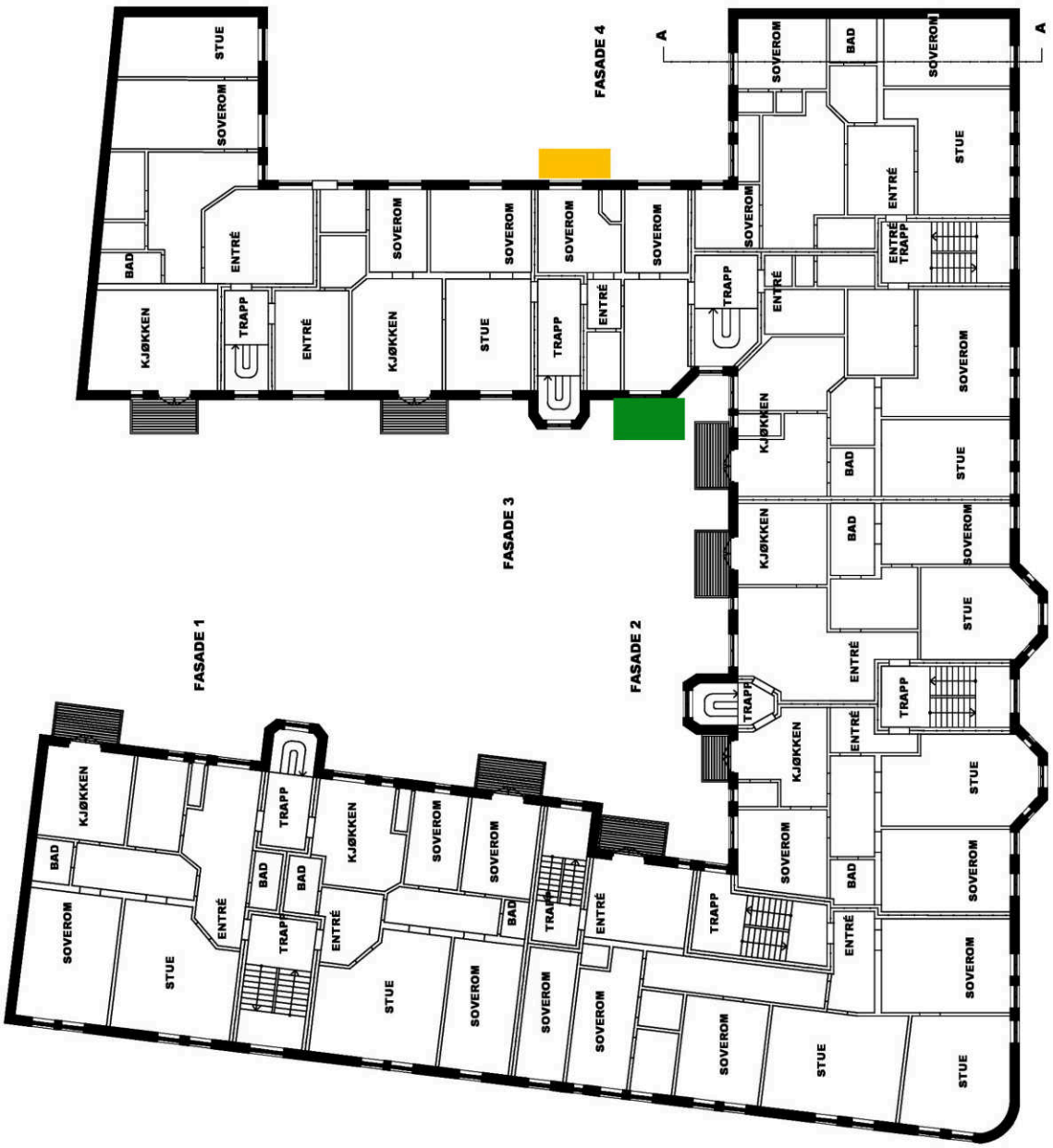
FASADE 3

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERGGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET - FASADER		
Orginaldato: 26.03.2022	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B910-07			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Adresse: Neubergveien 41B, 3160 Stokke
Mail: alf@bteam.no
Tlf: 33 34 16 25
Mob: 47 33 34 16 25
Foretaksregisteret: 919 573 484
Bankgiro: 1503.53.71454
Mail: fredrik.gronberg@bteam.no

B910-07- With Drawing.pdf

Gult
Balkongbredde 3,04m x dybde 1,5m
Grønt
Balkongbredde 2,1m x dybde 1,2m



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERGGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET PLAN ETG 3		
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk / Revisjon
26.03.2022	ALF	B-team FG	1:200
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	
B910-03			
Prosjektnivå			
Byggesøknadstegninger		Godkjent for arbeidsmøte	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.25
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS NYBYGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Carina Wiker Holmemo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble Audun Holm og Martin Henrik Abrahamsen Fossum foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jesper Göran Gunnerling
- [ ] Jon Birkeland Irgens

Sak 7 Sykkelstativ

Styret godkjenner at et nytt og mer modern sykkelstativ blir installert som er sikker og gir mer plass til sykkelen og personer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Søknad om balkong, oppgang E

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For søknad om balkong, oppgang e
- [ ] Mot søknad om balkong, oppgang e

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Gul plassering.
- [ ] Grønn plassering.

Sak 9 Søknad om terrasse oppgang E

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For søknad om terrasse oppgang e
- [ ] Mot søknad om terrasse oppgang e

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Ja til permanent bruksrett
- [ ] Nei til permanent bruksrett

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1122
AS Nybygg

Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Nybygg

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Audun Holm og Martin Fossum er valgt.

Sak 2

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 3

Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er nødvendig å vedtektsfeste enkelte vilkår i kontraktene for de som har kjøpt permanent bruksrett i forbindelse med oppføring av markterrasser. Dette slik at man sikrer at kontraktsvilkårene vil være gyldige også ved salg av leilighetene.

Tre nye punkter legges derfor til vedtektene:

- Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

- Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

- Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

Styrets innstilling

Det vil være nødvendig å legge til denne endringen i vedtektene, som var en forutsetning for å føre opp markterrassene i henhold til kontraktene som er inngått med de tre aksjonærene,

Forslag til vedtak

De tre nye punktene beskrevet over legges til vedtektene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.24
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Audun Holm og Martin Fossum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

De tre nye punktene beskrevet over legges til vedtektene.

☐ For

☐ Mot

**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 generalforsamling 2025 for AS NYBYGG

Organisasjonsnummer: 933582469
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mars kl. 20:00 til 30. mars kl. 20:00 og møtet ble avholdt 27. mars 2025, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Carina Wiker Holmemo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Audun Holm og Martin Henrik Abrahamsen Fossum foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 NOK. Dette er en økning på kr 10.000 NOK.

Styrets innstilling
Styret må bruke tid og ressurser på å bygge kompetanse for å sikre ansvarlig vedlikehold av bygården og ta informerte beslutninger om vedlikehold og investeringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Göran Gunnerling (20 stemmer)
Jon Birkeland Irgens (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jesper Göran Gunnerling
Jon Birkeland Irgens

7. Sykkelstativ

Fremmet av: Christopher Lothar Riel

Nytt sykkelstativ

Styrets innstilling
Styret er positive til og ser behovet for et nytt sykkelstativ.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret godkjenner at et nytt og mer modern sykkelstativ blir installert som er sikker og gir mer plass til sykkelen og personer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Søknad om balkong, oppgang E

Fremmet av: Anna Caroline Stenseth og Vebjørn Evjen

Det er kommet inn søknad om å bygge balkong i Neuberggata 6E, 2. og 3. etasje.
Avstemming vil foregå digitalt.

Første avstemming: Ja eller Nei til oppføring av balkong 2. og 3. etasje oppgang 6E.
Hvis ja: Gul eller grønn plassering.

Størrelsen på balkongene vil være avhengig av hvilken side av bygget de blir montert. Enten ut fra soverommet, market i grønt, (B2,1m x D1,2m) eller montert fra kjøkkenet, markert i gult, (B3,04m x D1,5m). Videre følger kommentar fra BalkongTeam på dette "Størrelsene er for balkongplassering (markert med grønt på skissen) er den samme som for de minste balkongene i gården, hvor det også er en «trang» situasjon. På den andre siden av bygget (markert med gult på skissen) er balkongstørrelsen den samme som for eksisterende balkong i samme bakgård".

Styrets innstilling
Styrets anbefaling er å plassere markterrasse på «gul» plassering for å sikre tilstrekkelig avstand.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **14**
Antall stemmer mot saken: **12**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Gul plassering.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Grønn plassering.

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Søknad om terrasse oppgang E

Fremmet av: Anniken Kristine Fegth

Videre følger en søknad for å bygge terrasse Neuberggata 6E, 1. etasje. Denne vil stå under balkongene, og plassering vil avhenge av hvor de eventuelle balkongene montert.

Hvis Ja må det stemmes om permanent bruksrett for terrassen.

Styrets innstilling
Dersom grønn plassering av balkongene vedtas, kan det bli nødvendig med avkuttet hjørne for å sikre tilstrekkelig passasje og rømningsvei.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **12**
Antall stemmer mot saken: **13**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Ja til permanent bruksrett
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Nei til permanent bruksrett

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Nybygg

Organisasjonsnummer: 933582469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. juni kl. 09:00 til 22. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Audun Holm og Martin Fossum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

Det er nødvendig å vedtektsfeste enkelte vilkår i kontraktene for de som har kjøpt permanent bruksrett i forbindelse med oppføring av markterrasser. Dette slik at man sikrer at kontraktsvilkårene vil være gyldige også ved salg av leilighetene.

Tre nye punkter legges derfor til vedtektene:

- Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

- Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

- Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

Styrets innstilling
Det vil være nødvendig å legge til denne endringen i vedtektene, som var en forutsetning for å føre opp markterrassene i henhold til kontraktene som er inngått med de tre aksjonærene,

> **Forslag til vedtak:**
> De tre nye punktene beskrevet over legges til vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av :
Daniel Hirsch/S/
Audun Holm/S/
Martin Fossum/S/

Neuberggata 6D

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Apotek 1 Sfinxen	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry´s Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

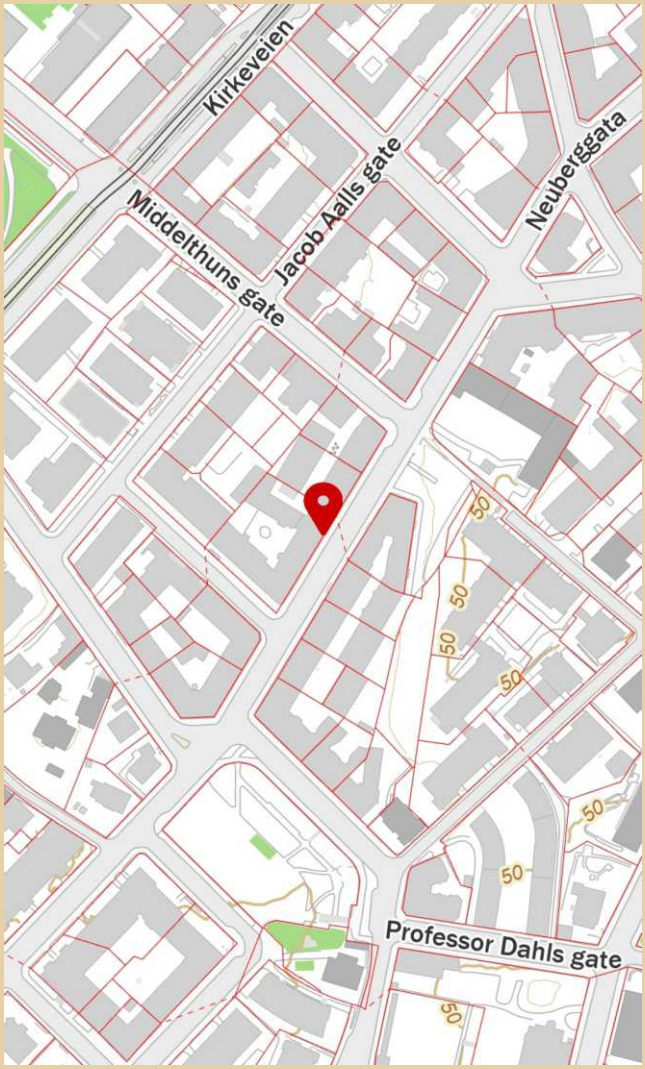
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

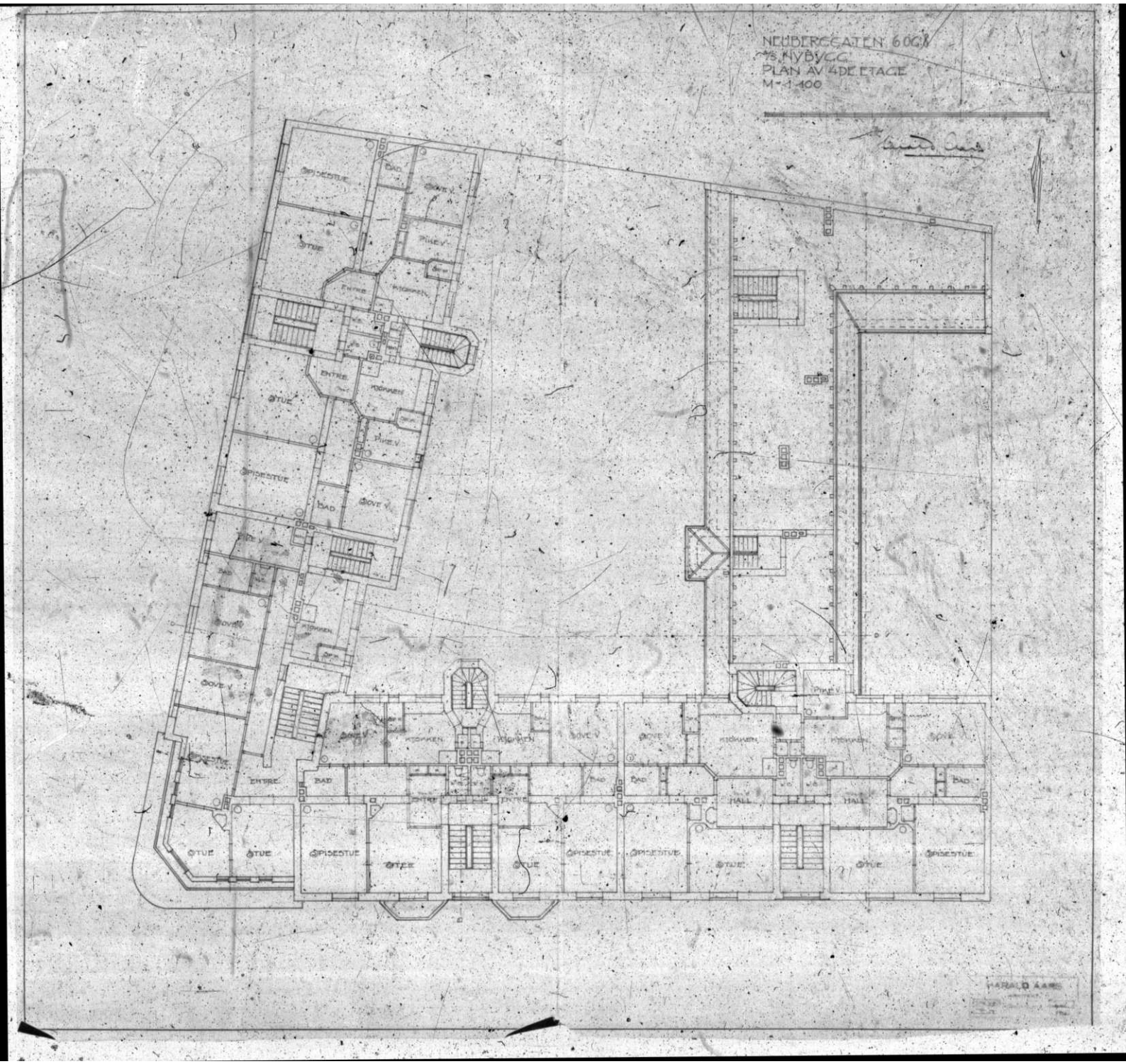
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

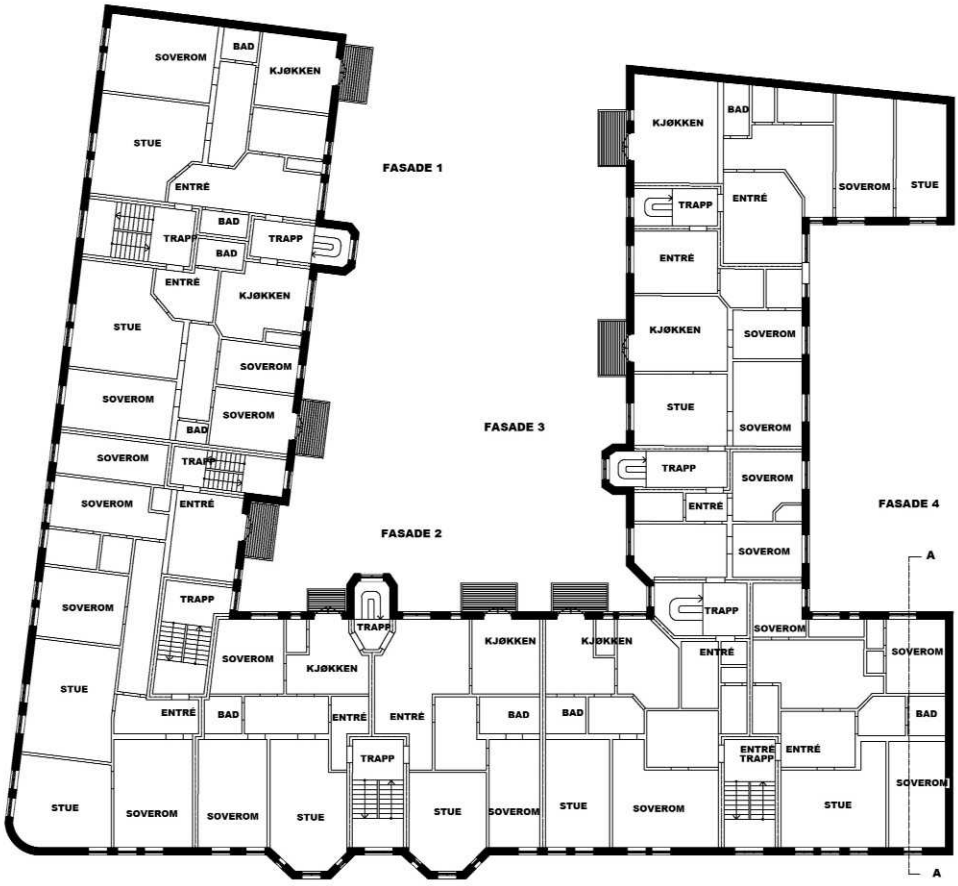
- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

NEUBERGGATEN 60 B
OG NYBYGG
PLAN AV 4DE ETAGE
M = 1:100





Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	NEUBERGGATA 6			
Tegning	SOM BYGGET PLAN ETG 3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
26.03.2022	ALF	B-team FG	1:200	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B910-03				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Selbergkam



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	NEUBERGGATA 6			
Tegning	SOM BYGGET PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
26.03.2022	ALF	B-team FG	1:200	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B910-04				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ramstad Interiør og Arkitektkontor
Løvenskiolds vei 16 B
1358 JAR

Dato: 30 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200312140-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 6B	Eiendom:	215/241/0/0
Tiltakshaver:	Laurbærfondet v/Jan Vincents Johannessen	Adresse:	Det Norske Radiumhospital, Montebello, 0310 Oslo
Søker:	Ramnstad Interiør og Arkitektkontor	Adresse:	Løvenskiolds vei 16 B, 1358 Jar
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 3. etasje. (inngang F).

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Neuberggaten 6.		75/359.

Byggherre

A/S Nybygg
v/Thorbjörn Schjelle
Oscarsgate 50 B

OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm. Carl Anker Schjelle
Skogholtveien 19

OSLO 11

KR/AG

Dato

20.august 1975

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 OSLO
post@rorleggersentralen.no

Dato: 07072009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200904557-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 6A	Eiendom:	215/241
Tiltakshaver:	Thorunn Øymoen	Adresse:	Neuberggata 6 A, 0367 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NEUBERGGATA 6 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Thorunn Øymoen, Neuberggata 6 A, 0367 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jan Bauck Arkitektkontor
Briskebyveien 48
0259 OSLO

KOPI

Dato: 19 JUL 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403229-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 6E	Eiendom:	215/241
Tiltakshaver:	Anders Frydenberg	Adresse:	Bings gate 16, 1606 FREDRIKSTAD
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - NEUBERGGATA 6E

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 (ombygging/bruksendring) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Na Stephansen
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:
Anders Frydenberg, Bings gate 16, 1606, FREDRIKSTAD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 04.09.2018

Deres ref.: Rüdiger Bertram | Vår ref.: 201805731-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 6B	Eiendom:	215/241/0/0
Tiltakshaver:	Daniel Hirsch	Adresse:	Neuberggata 6 B, 0367 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Neuberggata 6 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av planløsning, mottatt 30.08.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201805731			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6
Plan 2. etasje og snitt	17335-01	15.05.2018	6/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.09.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Daniel Hirsch, Neuberggata 6 B, 0367 OSLO, hirsch.daniel@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.06.2022
	201603948 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	NEUBERGGATA 6 A-F	Eiendom:	215/241/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggt 6, v/Martin Martinsen	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Neuberggata 6 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 19.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	08.01.2016	1/8
Plan 4. etasje	B910-04	11.12.2015	1/21
Snitt	B910-09	31.05.2016	3/7
Plan 1. etasje - Som bygget	B910-01	26.03.2022	4/6
Plan 2. etasje - Som bygget	B910-02	26.03.2022	4/7
Plan 3. etasje - Som bygget	B910-03	26.03.2022	4/8
Fasade 1 - Som bygget	B910-05	26.03.2022	4/11
Fasade 2 - Som bygget	B910-06	26.03.2022	4/12
Fasade 3 - Som bygget	B910-07	26.03.2022	4/13
Fasade 4 - Som bygget	B910-08	26.03.2022	4/14

Klagefristen er tre uker

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

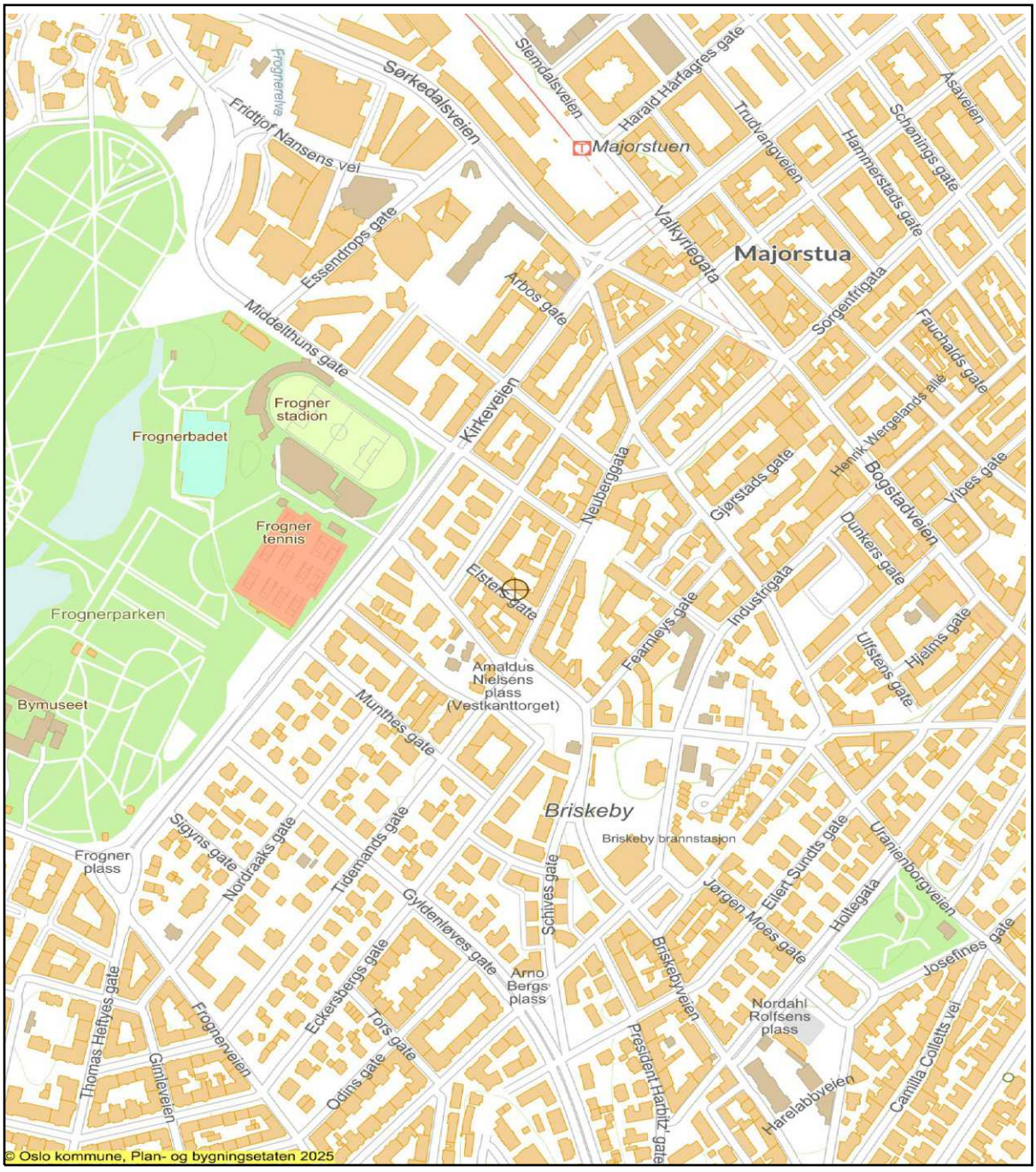
Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Neuberggt 6, v/Martin Martinsen, Neuberggata 6, 0367 OSLO

Oversiktskart

Adr.:	Neuberggata 6 A	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 241	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 06.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Neuberggata 6 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.03.2026

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-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 05.02.2018

Deres ref.: Mari Helene Slagsvold | Vår ref.: 201000903-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 6	Eiendom:	215/241/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggata 6 v/Christian Møller	Adresse:	Neuberggata 6 A, 0367 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Neuberggata 6

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2018 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Neuberggata 6 v/Christian Møller, Neuberggata 6 A, 0367 OSLO

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

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).

Dokumentet består av 5 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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

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

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

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

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

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

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

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

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

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

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

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

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

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

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

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
NEUBERGGATA 6A

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528042
9038901

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20260306 for NEUBERGGATA 6A.

GNR. 215 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1899.

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

1972 m²

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

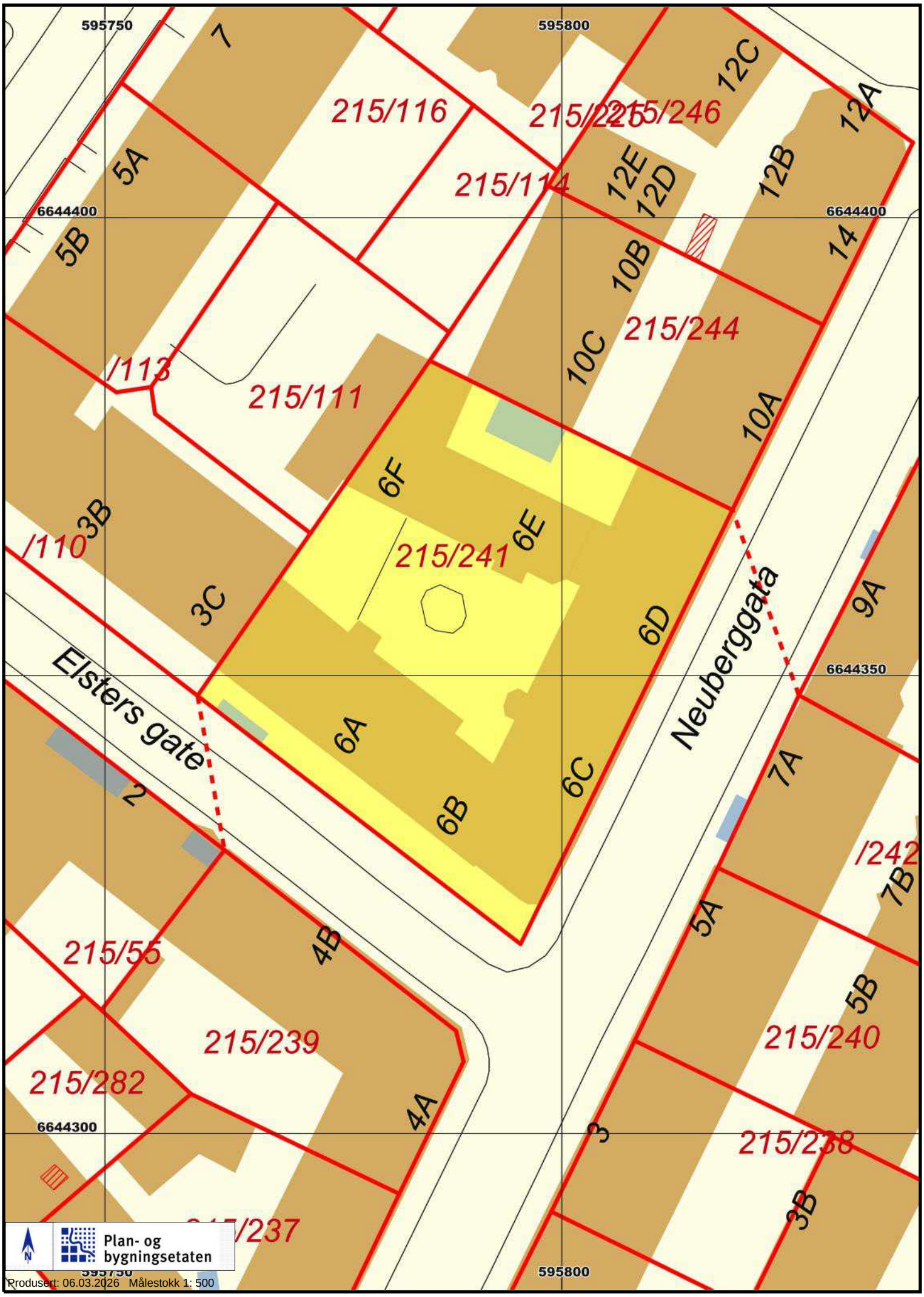
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 06.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200311874 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Neuberggata 6 D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

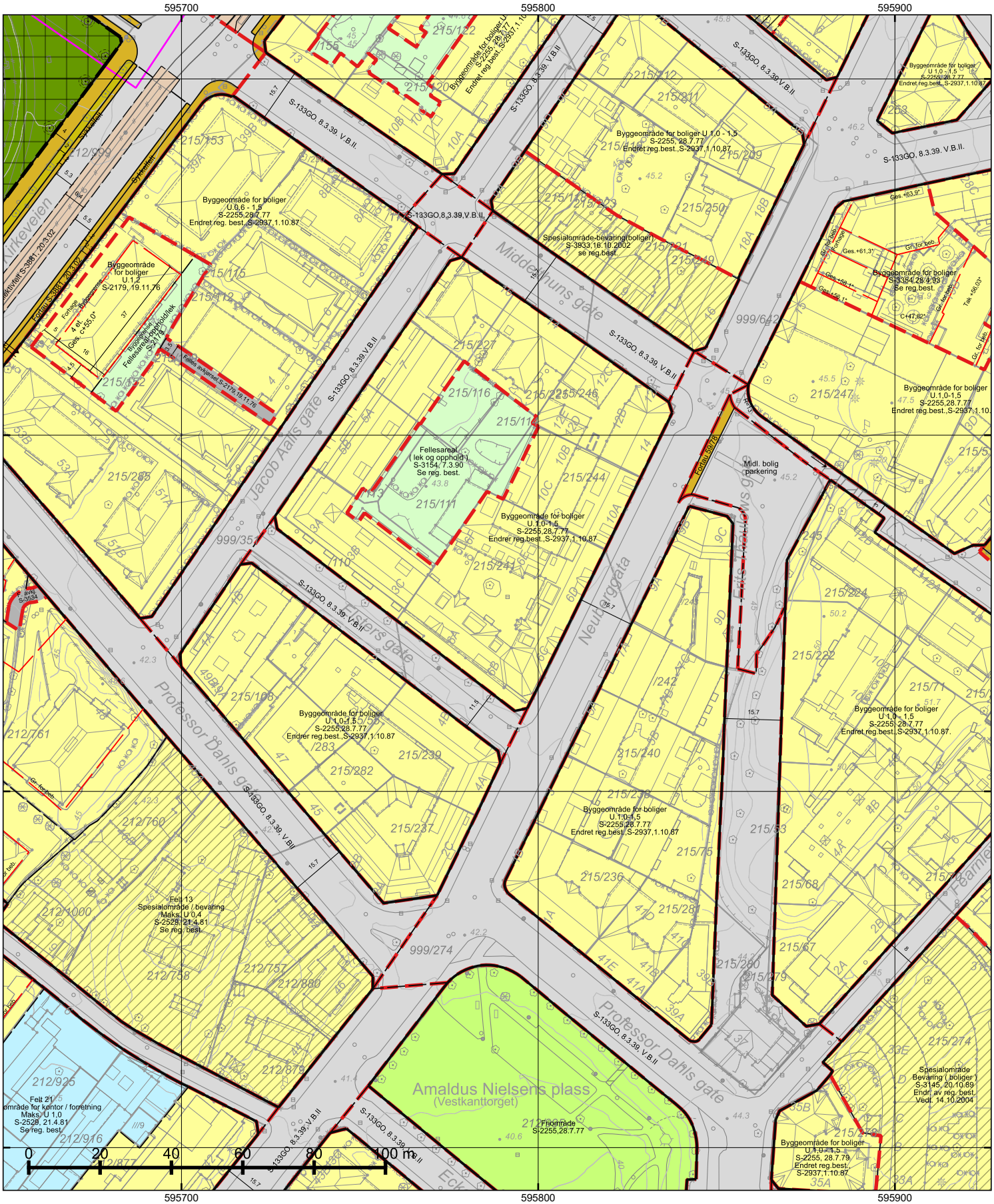
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154092/ 86528042

Deres ref.:

Adresse: Neuberggata 6

Kommentar:

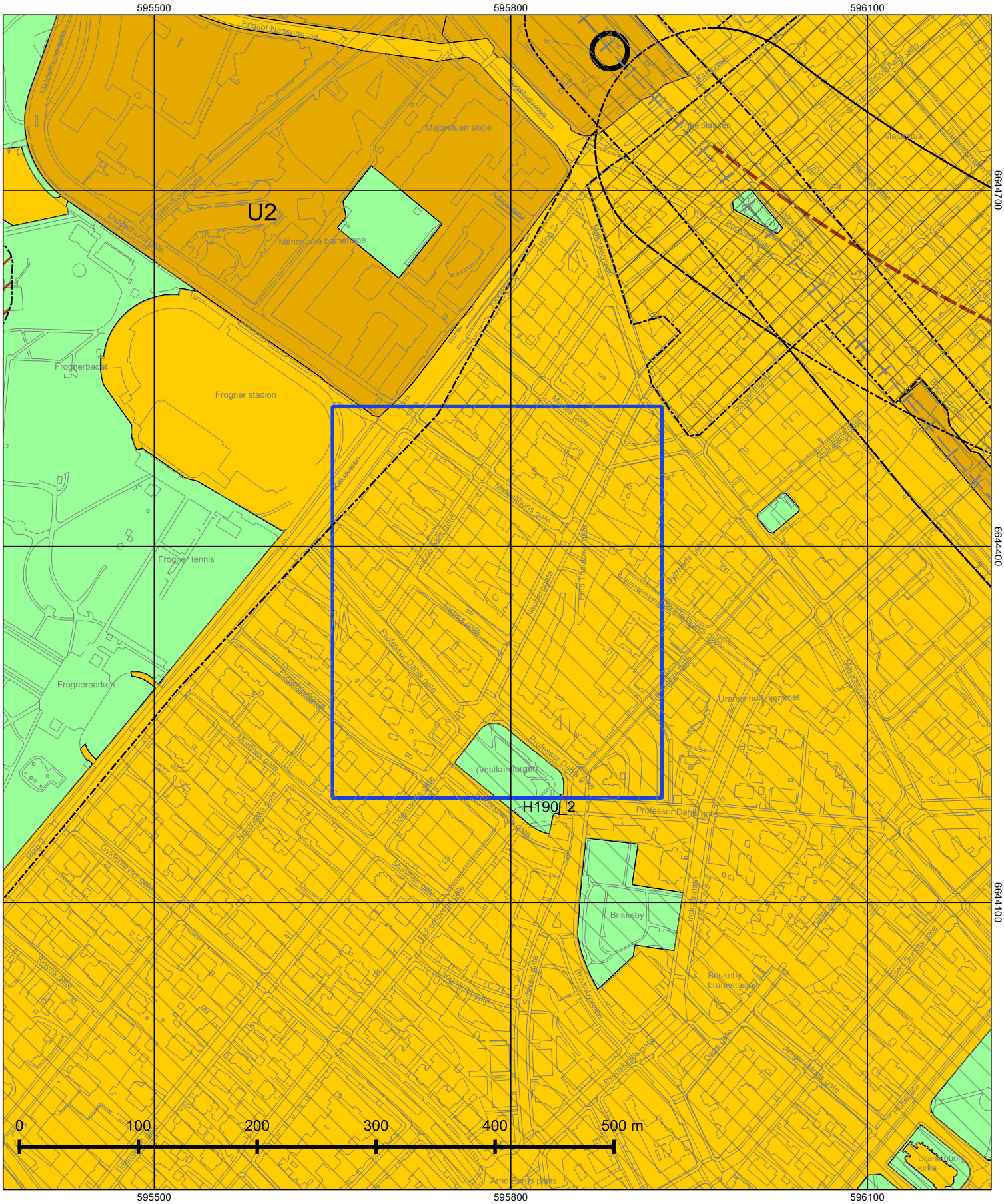
Gnr/Bnr: 215/241

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: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154092/86528042
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

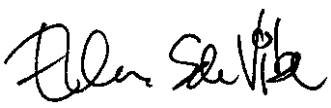
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

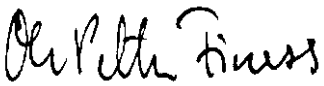
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

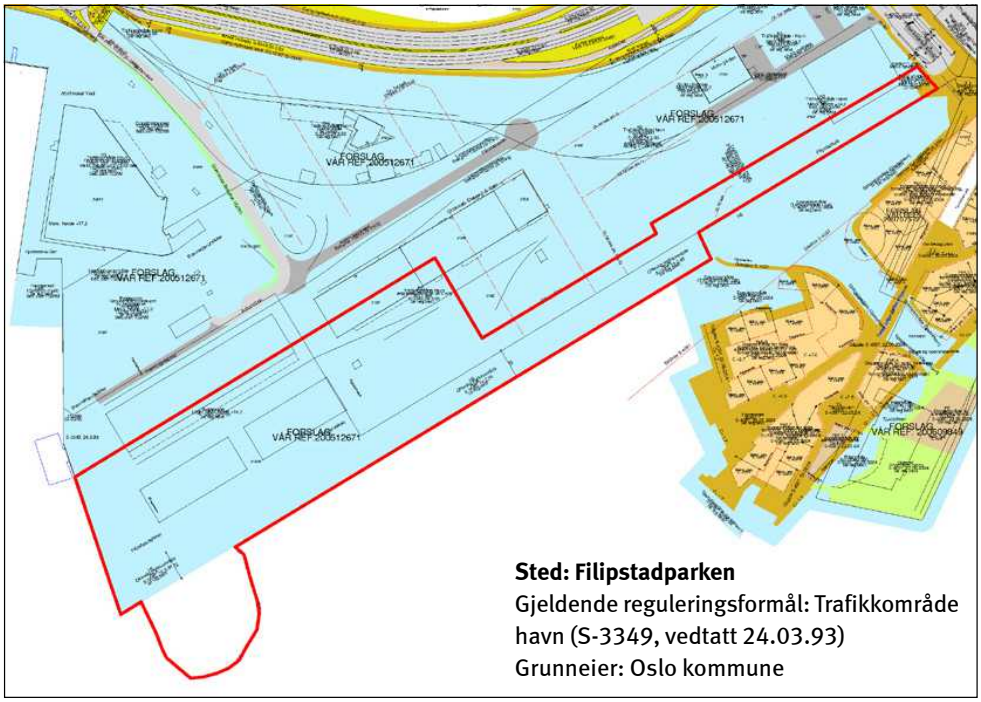
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

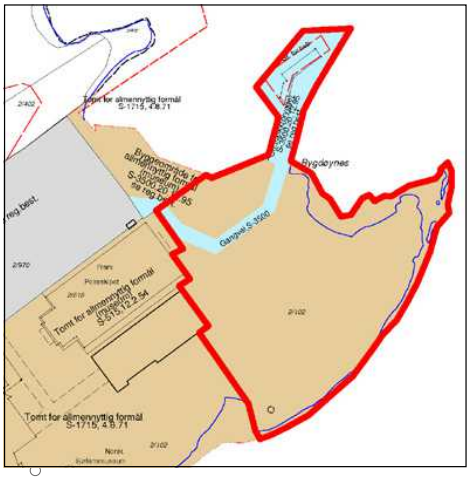
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

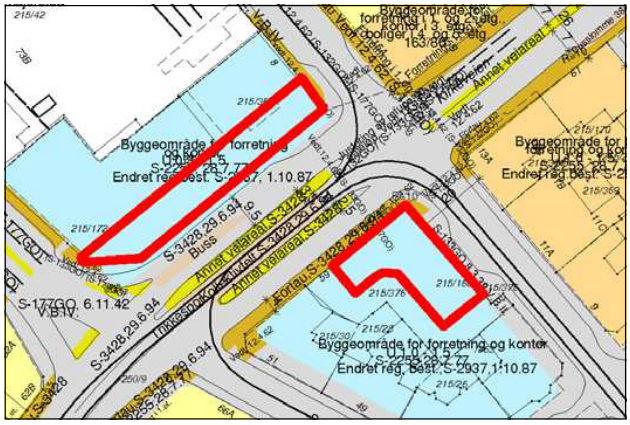


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



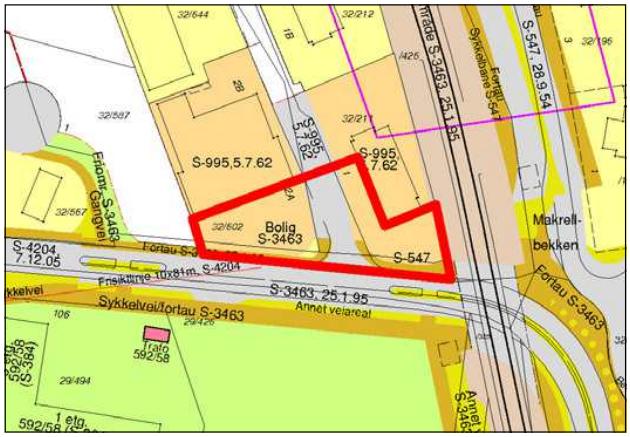
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

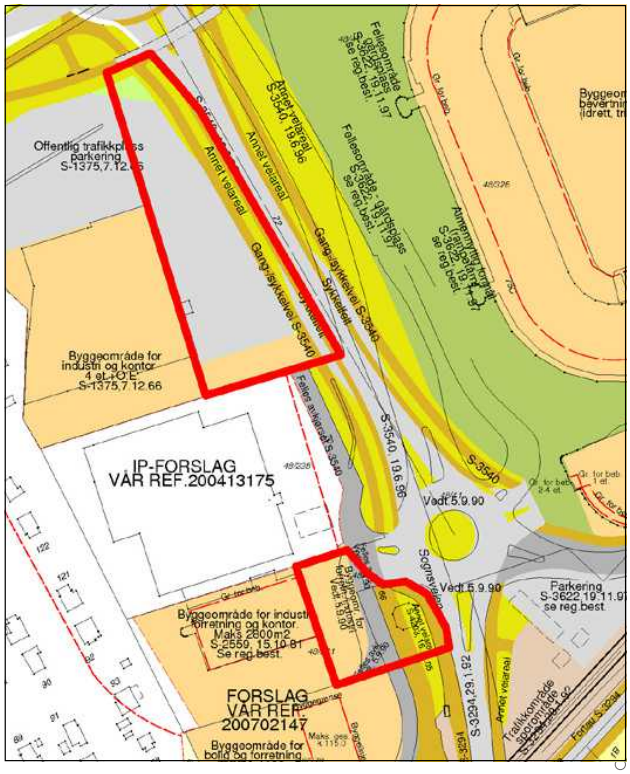
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

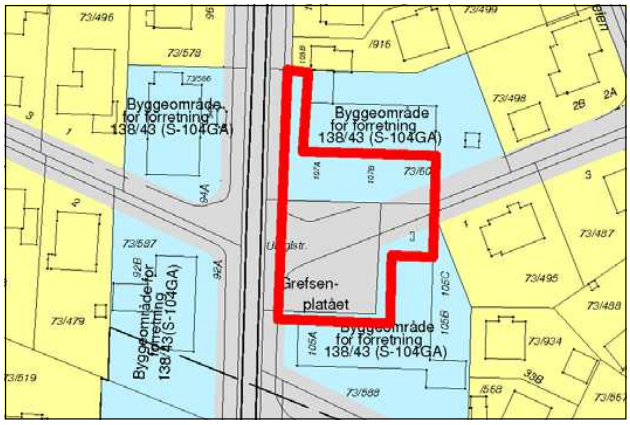


Bydel Nordre Aker

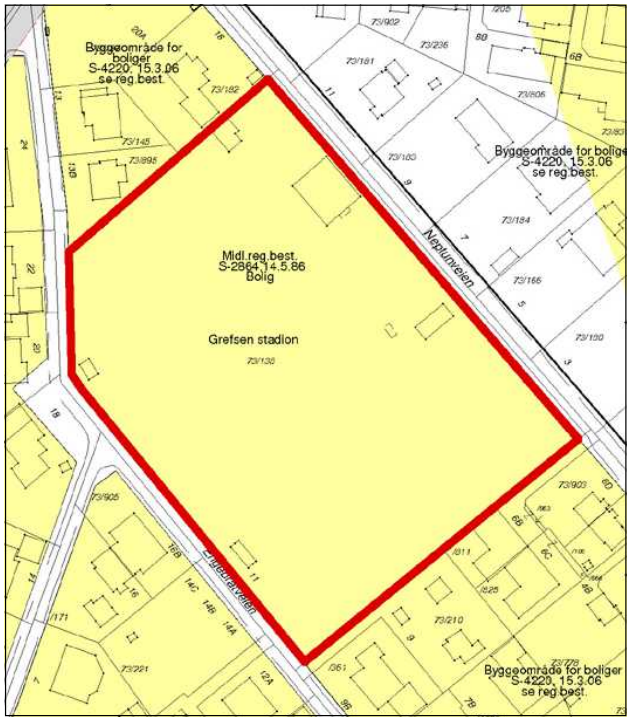
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



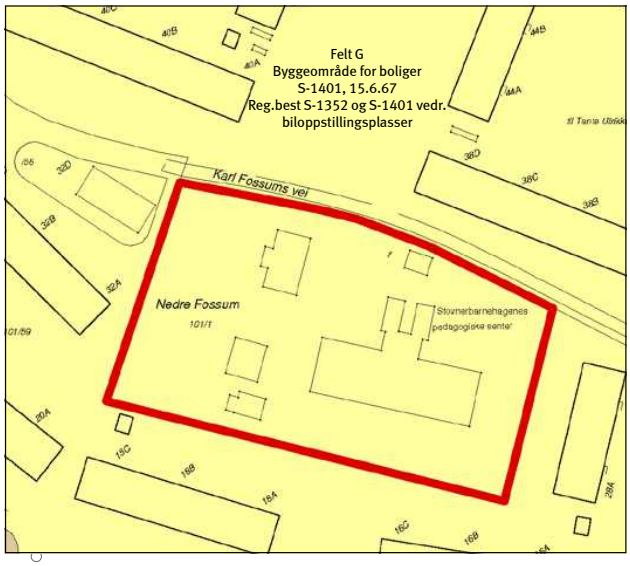


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

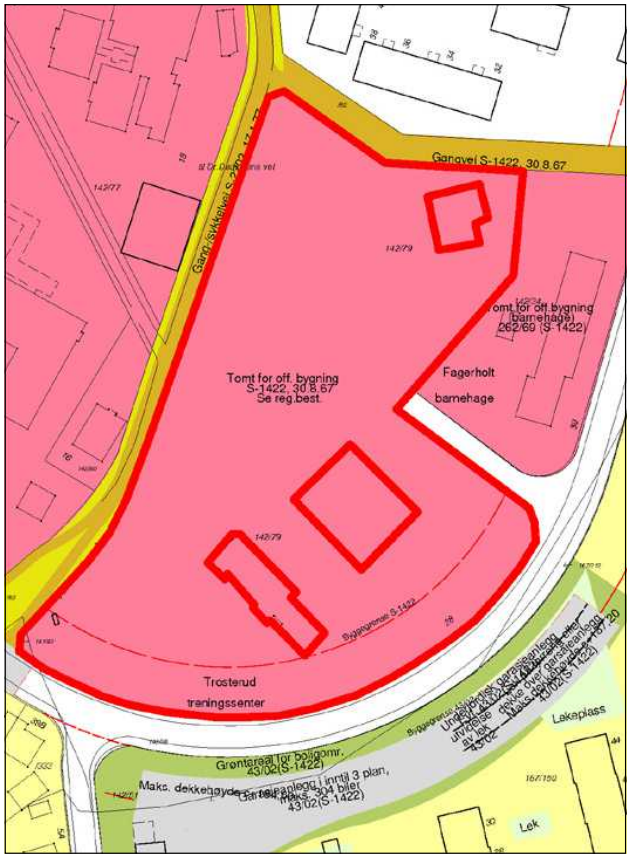
Bydel Stovner



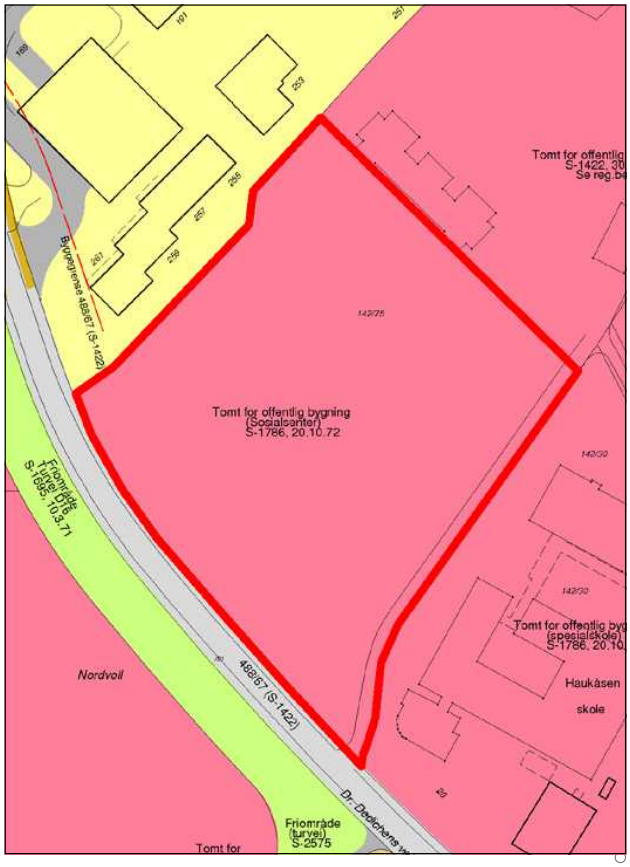
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

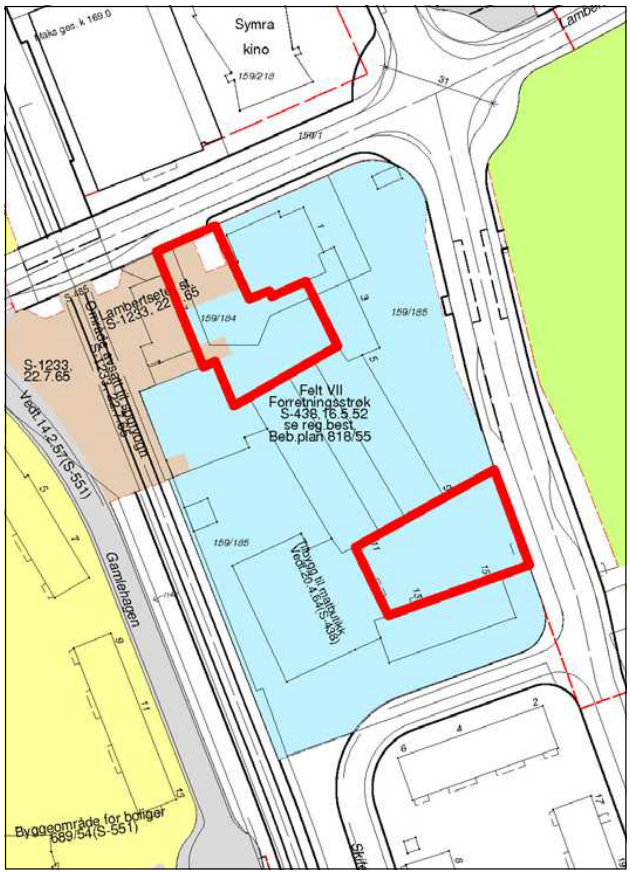
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

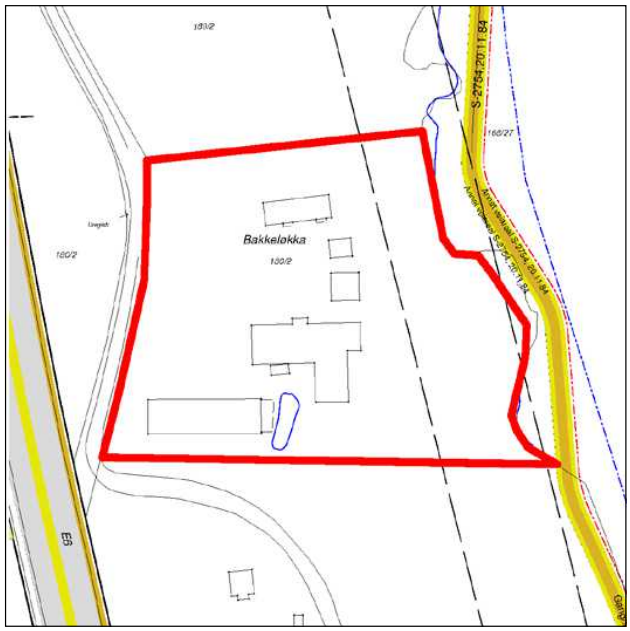


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

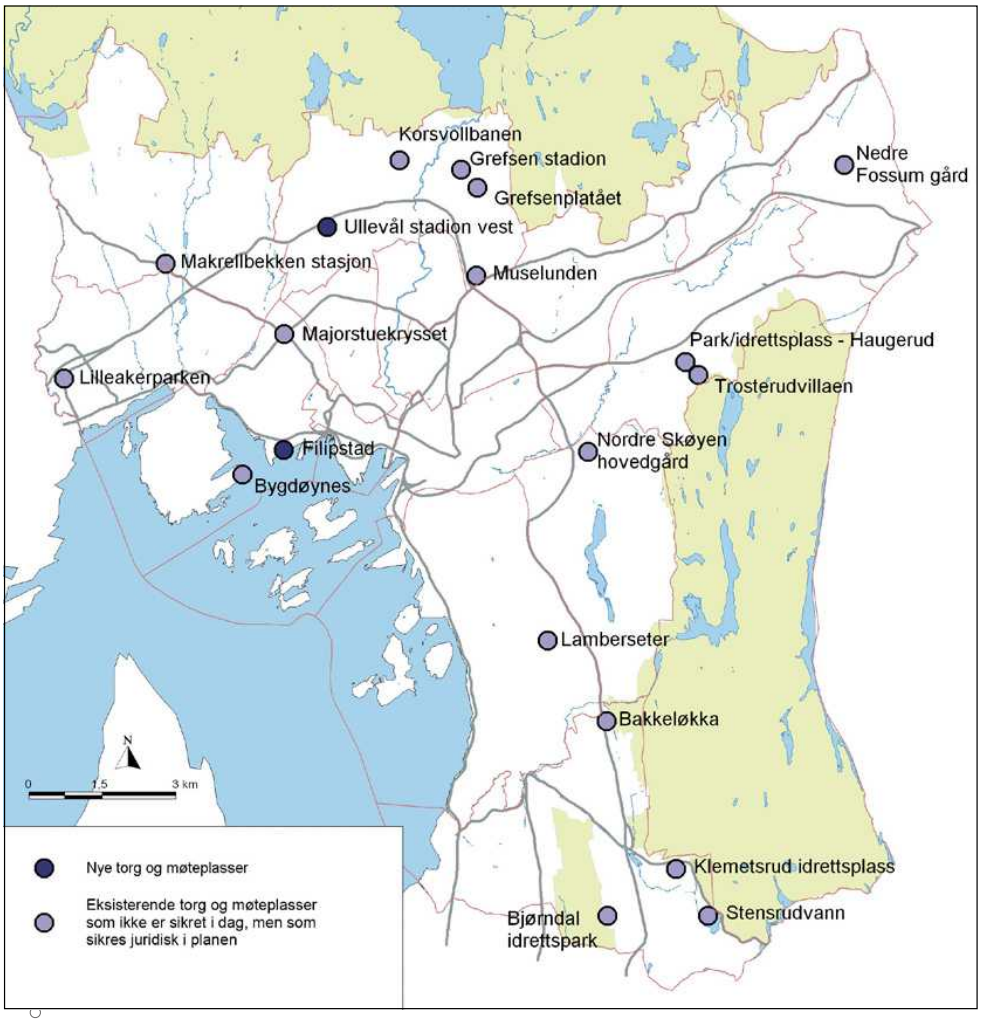
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



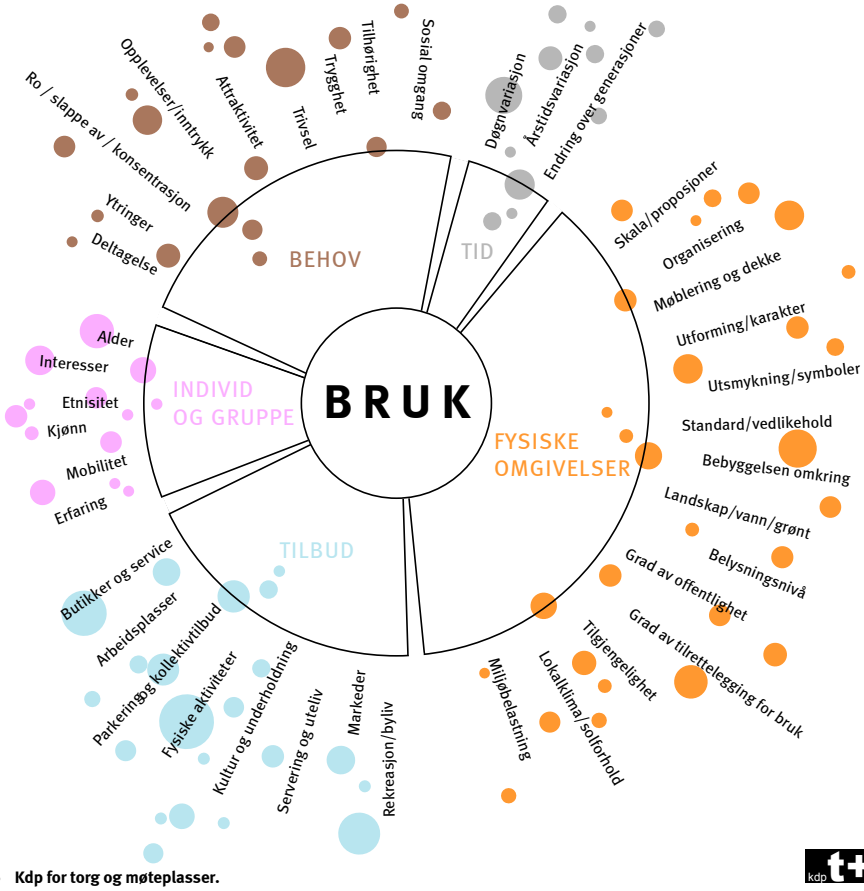
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

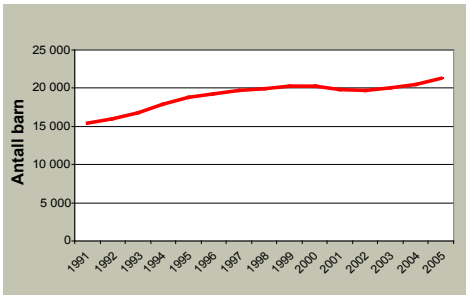
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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

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

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

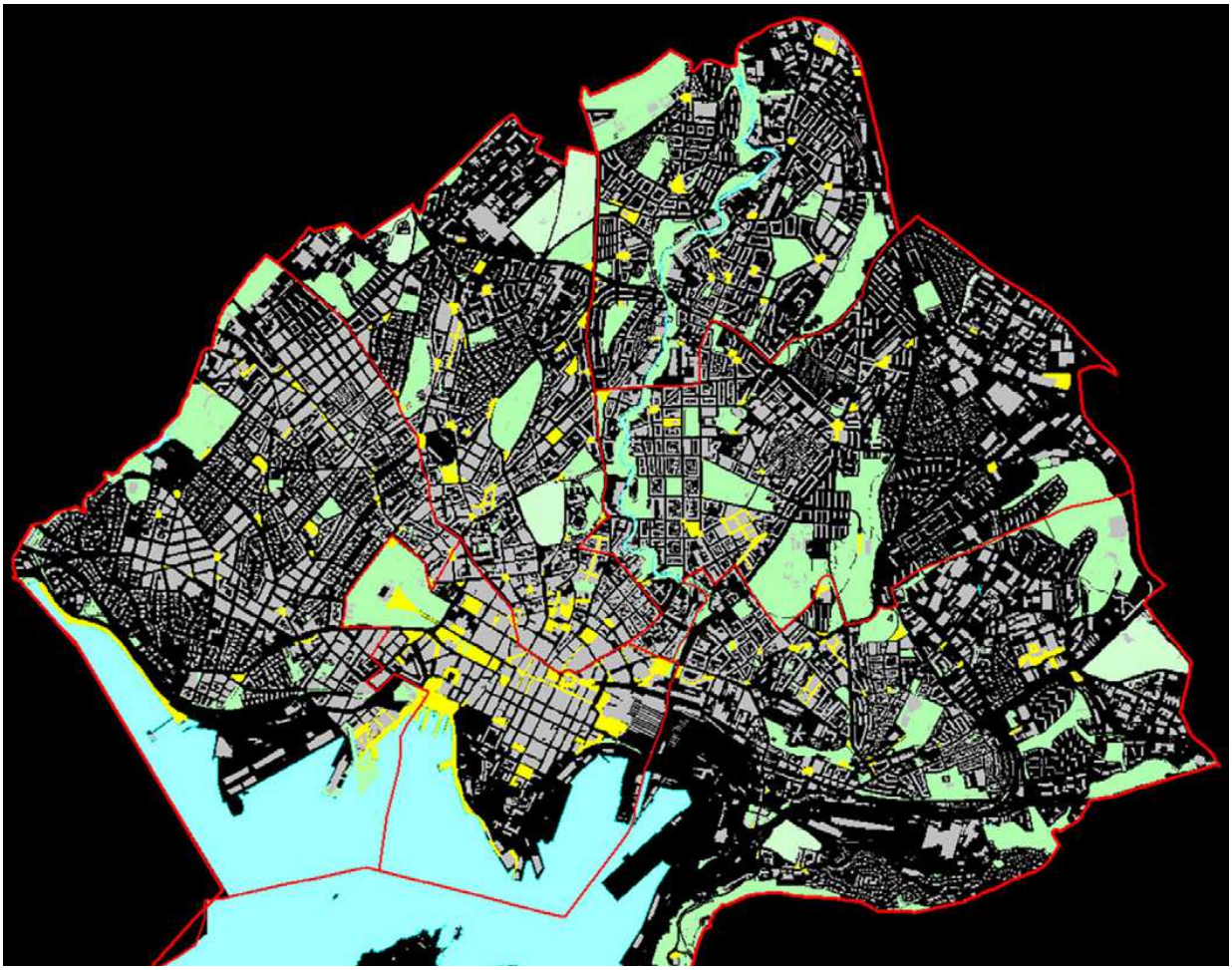
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Neuberggata 6 D, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 241, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260139

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
