PRIVATMEGLEREN
PARK

AKERSVEIEN 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

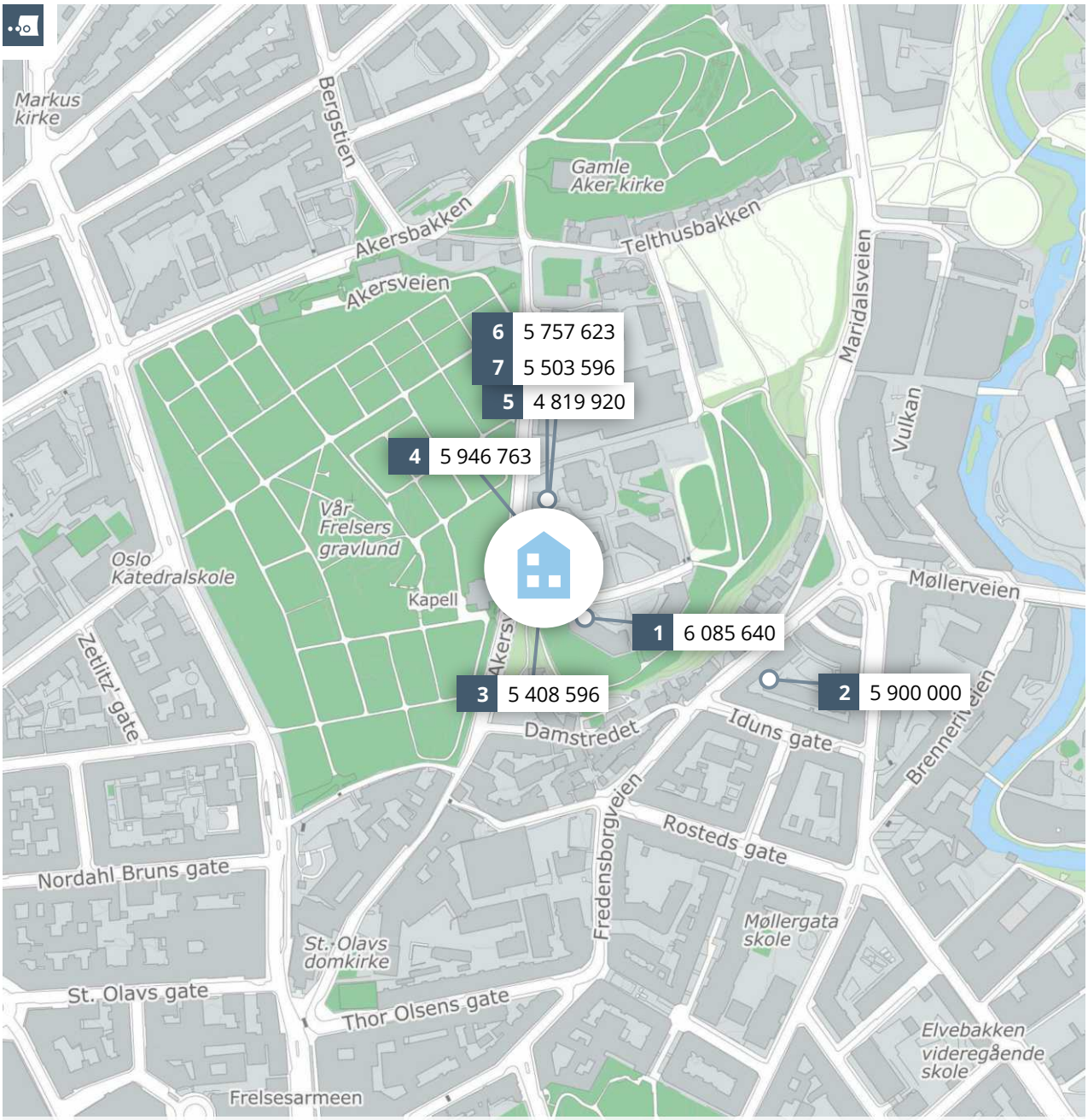
Ferdigattest og byggtegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

AKERSVEIEN 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.06.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Akersveien 24 B, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 218 BNR 24 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 1

Verdivurdert til

5 750 000

253 596	6 003 596	103 448
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	6 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	5 479
Formue	14 042
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Westye Egebergs gate 2 A				13.01.2026	5 900 000	**5 800 000**	285 640	6 085 640	**108 672**
	56 m²	1938	1. etg	2 sov						
2	Iduns gate 5 B				12.01.2026	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**111 321**
	53 m²	1891	4. etg	2 sov						
3	Akersveien 24 B				11.05.2026	4 950 000	**5 155 000**	253 596	5 408 596	**96 582**
	56 m²	1934	2. etg	1 sov						
4	Akersveien 24 C				21.05.2026	5 600 000	**5 725 000**	221 763	5 946 763	**104 329**
	57 m²	1934	3. etg	1 sov						
5	Akersveien 24 D				06.01.2026	4 500 000	**4 650 000**	169 920	4 819 920	**123 588**
	39 m²	1934	3. etg	1 sov						
6	Akersveien 24 E				22.09.2025	5 300 000	**5 500 000**	257 623	5 757 623	**101 011**
	57 m²	1935	2. etg	1 sov						
7	Akersveien 24 E				25.03.2026	5 500 000	**5 250 000**	253 596	5 503 596	**96 554**
	57 m²	1934	1. etg	2 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Flere av de sammenlignbare salgene i sameiet siste tiden, har ikke oppussede bad eller overflater med kjøkken. Denne leiligheten skiller seg ut som vesentlig bedre standard. Meget god intern beliggenhet for godt med lys, sol og fin utsikt.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2018	27.01.2019	05.03.2019	4 100 000	4 100 000	40 690	4 140 690	
31.07.2015	11.08.2015	28.08.2015	3 100 000	3 600 000	0	3 600 000	
29.10.2004		29.10.2004	-	1 850 000	-	1 850 000	
02.04.1990		02.04.1990	-	485 000	-	485 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 158 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.4M
5 298 000 Salgspris i snitt
5 226 000 Prisantydning i snitt
5.1M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 073 GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
120 842 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

103 448 Akersveien 24 B Totalpris 6 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Akersveien 24B , 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 24, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1018 **Referansenummer:** KI3661

Foretak: BEA EIENDOMSUTVIKLING AS **Takstingeniør:** Harald Brobakk

NITO

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



Rapportansvarlig

Harald Brobakk
Uavhengig Takstingeniør
Harald.Brobakk@BEAeiendom.no
451 03 391

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1934. Boligen inneholder gang, bad, bod, kjøkken og soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv, sparklet og malt strie på vegger og malt betonghimling. Badet er flislagt og har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer og installasjoner som beskrevet i rapporten. Boligen har fjernvarme med radiatorer, naturlig ventilasjon og sentralt varmtvannsanlegg. Det er registrert avvik ved ytterdør og balkongdør.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er merket med Daloc. Det er opplyst om pågående sak vedrørende tetting av ytterdør hvor entreprenør skal kontrollere og eventuelt utbedre. Balkongdør er registrert vanskelig å åpne. Boligen har balkong på ca. 2 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett på gulv, sparklet og malt strie på vegger og malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har malte glatte innvendige dører og disponerer to kjellerboder på ca. 3 m² hver.

VÅTROM Gå til side

Badet er vurdert etter teknisk forskrift 2017. Rommet har flislagte vegger, malt himling med spotter, flislagt gulv med elektriske varmekabler, nyere stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført fordi tilliggende konstruksjoner ikke gjør dette praktisk mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er registrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Stoppekran er registrert via luke i tak på bad. Boligen har naturlig ventilasjon, fjernvarme med radiatorer og sentralt varmtvannsanlegg som ikke er inspisert nærmere. Elektrisk anlegg er registrert med automatsikringer og delvis åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold og felles utvendige arealer er i hovedsak sameiets eller fellesskapets ansvar og er ikke vurdert utover forhold som har direkte tilknytning til boenheten.

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

Det er ikke registrert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet utover forhold som fremkommer av rapportens øvrige punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

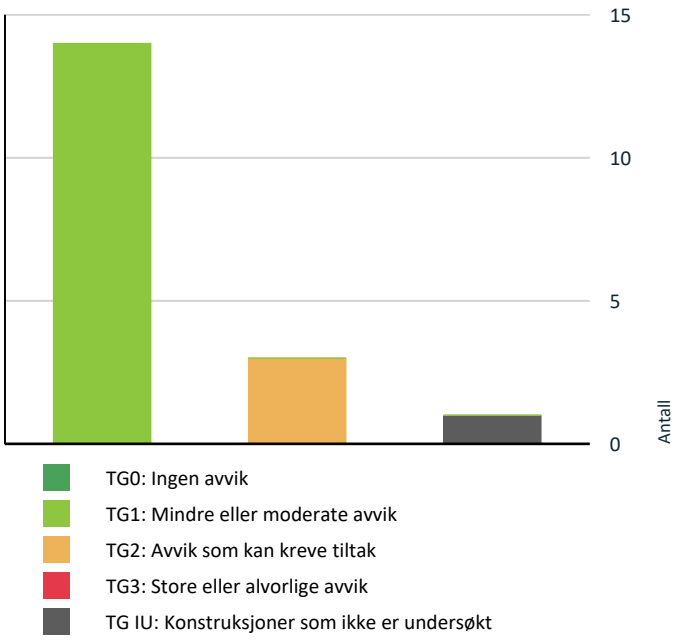
Boligbygg med flere boenheter

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

Mindre avvik på vegg i stue og plassering av kjøkkeninnredning. Vurderes ikke til å påvirke boligens lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Kommentar

Anvendelse
Boligen var i bruk som bolig på befaringstidspunktet.

Standard
Leilighet i eldre boligbygg med flere boenheter fra 1934. Boligen har normal boligstandard med parkett på gulv, malte overflater, flislagt bad og kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner er oppgradert i nyere tid.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder og registrerte forhold. Det er registrert enkelte avvik, blant annet balkongdør som er vanskelig å åpne og forhold ved ytterdør hvor entreprenør skal følge opp tetting/utbedring.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utført som en kombinasjon av fastkarm og sidehengslede vinduer. Enkelte vinduer er merket med NorDan.

Noen vinduer fra 1981, mens andre er fra 1998.

Vinduene er kontrollert stikkprøvevis for åpne- og lukkefunksjon. Øvrige vinduer er visuelt vurdert. Punkterte glass og kondens er vurdert der dette var synlig på befaringstidspunktet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har alder som tilsier at forventet brukstid er oppnådd eller nær oppnådd. Det er økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og behov for utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer etter hvert. Vinduer bør holdes under jevnlig oppsyn, og punkterte glass eller vinduer med redusert funksjon bør skiftes ved behov.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør merket med Daloc fra 2026

Eier opplyser at det pågår en sak vedrørende montering av ytterdør. Entreprenør kommer tilbake for å gjøre eventuelle utbedringer. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Balkongdør i treverk med isolerglass fra 1998.

Tetthet og isoleringsevne er vurdert ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på balkongdør er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør bør vurderes skiftet ut på grunnen av alder.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong mot vest. Adkomst fra stue. Overflate med malt betongdekke.
Bæresystem av betong.
Rekkverk er utført i stål og plater.

Rom under balkong og terrasse er visuelt vurdert der det var tilgjengelig. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt er ikke kontrollert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, helsparklet og malt strie på vegger. Malt betonghimling.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gulvflater er kontrollert ved stikkprøver. Det er ikke foretatt full nivelleringsmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen hvitmalte glatte dører. Håndtak og nøkkelhull i sølvfarge.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast med inntak av kobber. Det er luke i taket på bad med stoppekran.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Radiatorer er registrert i stue, kjøkken og soverom. Eier opplyser at årlig service på anlegget håndteres via sameiet.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke inspisert nærmere.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer, med åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Årstall er ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring i forbindelse med oppussing av bad

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

Tilstandsrapport

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Hvis vaskemaskin, oppvask og ovn kjører samtidig kan sikring løse ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er fremlagt brannforebyggende elkontroll utført av Sagene Elektro AS, datert 16.06.2026. Kontrollen viser i hovedsak OK på kontrollerte punkter. Det er samtidig angitt manglende dokumentasjon på sikringsskap og kjøkken, mens samsvarserklæring for bad fra 2019 er fremlagt.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

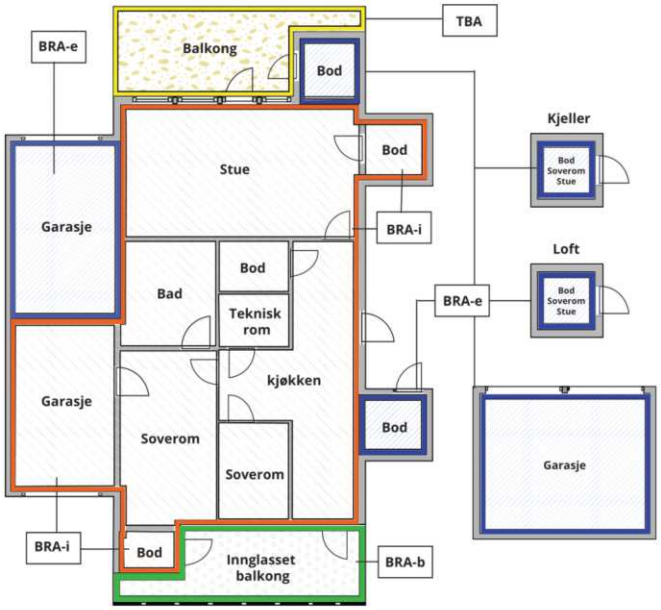
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58	6		64	2
SUM	**58**	**6**			**2**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, bod, kjøkken, soverom, stue	Bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler og er basert på NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av målemetode, bygningens geometri og avrunding til hele kvadratmeter i rapporten. Dersom areal er av særlig betydning for kjøper, anbefales det å foreta egen kontrollmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på vegg i stue og plassering av kjøkkeninnredning. Vurderes ikke til å påvirke boligens lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør
	Elling V D Sucarrat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	24		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Akersveien 24B

Hjemmelshaver

Udnæs Eirin Christina Roland, Sucarrat Elling Vincent Disen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Akersveien 24B i Oslo. Området består av etablert bybebyggelse med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne fellesarealer frem til bygningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og fellesanlegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og fellesanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i etablert byområde. Reguleringsmessige forhold er ikke nærmere vurdert utover opplysninger innhentet i forbindelse med rapporten.

Om tomten

Felles tomt og utearealer for bygningen og sameiet. Tomteareal er ikke nærmere vurdert for den enkelte boenheten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt særskilte tinglyste forhold for den enkelte boenheten utover ordinære forhold knyttet til eierseksjon og sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
1	10.06.2026	
3	10.06.2026	
4	17.06.2026	
5	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260292
Addresse	Akersveien 24B		
Postnr.	0177	Sted	OSLO
Selgers navn	Elling V D Sucarrat		
Selgers navn	Eirin Christina R Udnæs		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Vi flyttet inn og bodde i leiligheten fra 01.04.2019 til 01.02.2022. Så leide vi ut fra 01.02.2022 til 31.12.2024. Vi flyttet hjem 01.01.2025 og har bodd her siden.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

4694660

Våtrom

Initialer selger:
E V
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad. Sluk var godkjent med klemring og ble derfor ikke skiftet. Brødrene Hammerstad AS (org.nr.: 974 343 320) var ansvarlig utførende.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV-dokumenter fra underleverandører.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye downlights, lampe over vask, stikk til vaskemaskin/forbruk, varmekabel, varmekabeltermostat, nye dimmere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Signert sluttkontroll.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Frakobling av vann og avløp på bad, og nye forkrommede rørkurser på vegg lagt fram til vaskemaskin, dusj, servant og toalettsisterne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se forrige punkt om våtrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket og gesims ble skiftet ut i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Oslo Byggentreprenør AS (org.nr. 950 030 119) i regi av sameiet. Dokumentasjon kan skaffes ved forespørsel til styret.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt epoxygulv i kjeller og kjellertrappeneser i 2016, samt nye branndører til kjeller i 2015. Arbeidet gjort i regi av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert dimmer på soverom, kjøkken, og i stue, samt nye brytere i alle rom i februar 2021. Byttet lamper i august 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport og samsvarserklæringer med garanti fra Sagene Elektro AS (org.nr. 918 400 214).

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Nick Marius Bovim v/Sagene Elektro AS (org.nr. 918 400 214).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har kjøpt ny inngangsdør (brann- og lydisolert) som ble installert 17.03.2026 av Oslo Byggentreprenør AS. Det er uklart om døren er korrekt montert. Forholdet er varslet om, og vi er i en prosess for å avklare om retting er nødvendig. Vi følger opp.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har hendt at vi har sett sølvkre på badet på nattestid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

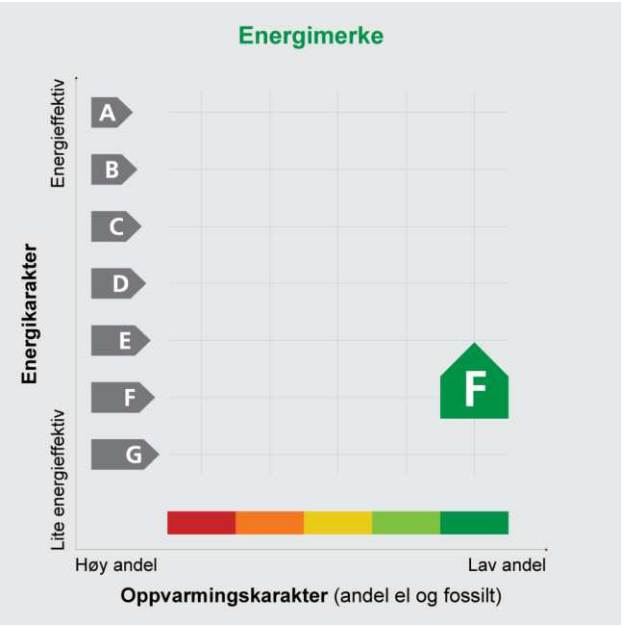
Dato	18.06.2026
Signert av	*Elling V D Sucarrat*
Signert av	*Eirin Christina R Udnæs*

Initialer selger:
E V
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Akersveien 24 B
Postnr	0177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	24
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	80535252
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2018-948689
Dato	09.11.2018



Innmeldt av	Nils Eriksson-Sundström

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Akersveien 24 B
Postnr/Sted: 0177 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 09.11.2018 15:51:44
Energimerkenummer: A2018-948689
Ansvarlig for energiattesten: Nils Eriksson-Sundström
Energimerking er utført av: Nils Eriksson-Sundström

Gnr: 218
Bnr: 24
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 80535252

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Akersveien 24B

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 413 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.4 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 69 barn	1 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 52 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	4 min
Kiwi Fredensborg	6 min

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

St.Hanshaugen Senter	10 min
Vitusapotek Vulkan	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

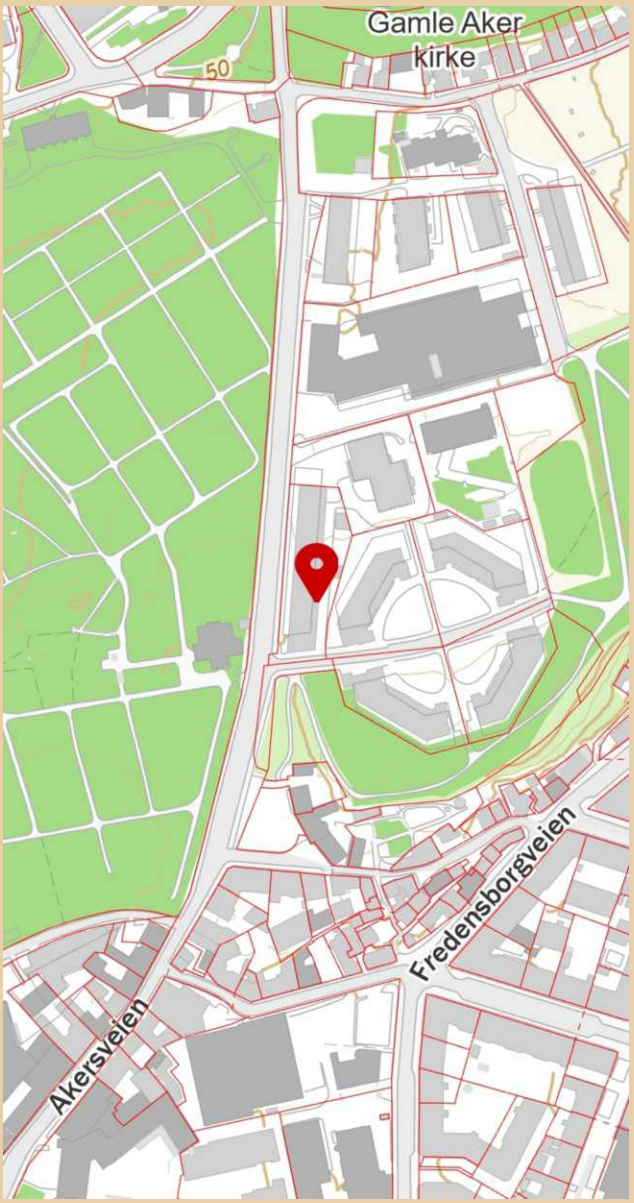
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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

PRIVATMEGLEREN

Ole Grini Johansen

Oppdragsnr.	Vår dato
6260292	27.05.2026

Salg av eierseksjon i Akersveien 24 Sameie

Adresse:	Akersveien 24B, 0177 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Elling V D Sucarrat Eirin Christina R Udnæs
Eiendom:	gnr. 218, bnr. 24, snr. 20 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Teoline Jakobsen
Back office

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 218, bnr. 24, snr. 20 i Oslo
Adresse: Akersveien 24B, 0177 OSLO
Onr. 6260292

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5479 kr

Felleskostnader inkluderer Oppvarming, internett, drift og vedlikehold bygården.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	1534 kr
avdrag	Kr	438 kr
og driftsutgifter	Kr	3507 kr

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Protector Polisenr 2230047-1.1 Forfall 1.1.26 Betalt JA

Andel felles gjeld kr. 253.596 kr pr 31.12.25
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 13.049.380 kr pr 29.05.26
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,28 % pr
Dato siste termin 1.10.2049

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 14.042 kr pr 31.12.25
Total formue kr. 727.864 kr pr 31.12.25

Andre opplysninger

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

Økning felleskostnader iht årlig KPI

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

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

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6725 kr
Innhenting av opplysninger	Kr	3700 kr
Evt. andre gebyrer	Kr	Nei
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn:	Ole Grini Johansen
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	

Send svar til: teoline.jakobsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___29.05_____/_____2026_____

PRIVATMEGLEREN

Ole Eirik Johansen

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsrapport

Akersveien 24 Sameie

2025



Til seksjonseierne i Akersveien 24 Sameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Akersveien 24 Sameie det kommende året.

Det vil bli servert smørbrød, mineralvann og kaffe.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT
for årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

Bruk blokkbokstaver

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til fullmaktshaver til å møte på årsmøtet til sameiet Akersveien 24 A-E

Fullmektigens navn:

Eierens underskrift og dato

…… ……

(Eiers underskrift) (Dato)

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Akersveien 24 Sameie
Tirsdag 24.mars kl 18
Universitetsgaten 2, Rebel

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG OG SAKER**

   1. Endring vedtekter, Slåtto
   2. Endring vedtekter, styret ved Sucarrat

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.03.2026
Styret i Akersveien 24 Sameie

Ole Grini Johansen/s/ Laila-Johanne Kveldro/s/ Elling Disen Sucarrat/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Verv:	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Styreleder	Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2025-2026
Styremedlem	Elling Disen Sucarrat	Akersveien 24 B	2025-2027
Styremedlem	Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2024-2026
Varamedlem	Einar Hjeldnes	Akersveien 24 A	2025-2026
Varamedlem	Wanessa Bjørnstadhaugen	Akersveien 24 B	2025-2026

Valgkomiteens innstilling
Styreleder: Ole Grini Johansen Velges for 1 år
Styremedlem: Elling Disen Sucarrat ikke på valg
Styremedlem: Laila-Johanne Kveldro for 2 år
Varamedlem: Einar Hjeldnes Velges for 1 år
Varamedlem: Wanessa Bjørnstadhaugen Velges for 1 år

Generelle opplysninger om Akersveien 24 Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Akersveien 24 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975670082, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Akersveien 24 A-E, Gårds og bruksnummer 24, 218

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Regnskap, forvaltning og revisjon
Regnskap og forvaltning er i henhold til regnskapsloven. Det er styret ved styreleder som fører regnskapet til Akersveien 24 Sameie. Sameiets revisor er IN Revisjon AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 2230047-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av styret.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller

brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe slokkeutstyret, mens eier må skaffe og montere godkjent røykvarsler.

Fyringsanlegget og stoppekraner
Hver enkelt eier/beboer har ansvar for å gjøre seg kjent med stoppekraner i sin oppgang. Hver oppgang består av 3 vannstrekk langs soli; høyre, midtre og venstre. Hver beboer henstilles til å gjøre seg kjent med lokalisering av stoppekraner for sin søyle. Disse befinner seg i kjellergang og er merket. I tillegg er det stoppekraner i hver enkelt leilighet (som regel i tak på bad). Eier/beboer skal sørge for jevnlig kontroll ved å vri på stoppekraner i egen enhet.

FUBA
Sameiet har et **F**elles **U**ndergrunns**B**asert **A**vfallsanlegg, **FUBA**, med de 4 Westye Egeberg gårdene. Avfallsanlegget administreres av vaktmesteren i WE gårdene.

Internett og tv-kanaler
Sameiet har et felles fiber anlegg med de 4 WE gårdene. Anlegget dvs serverne står i oppgang A i Akersveien 24. For å få best mulig pris og teknisk løsning vil det lønne seg at de 4 WE gårdene sammen med A24 har samme leverandør. Dagens leverandør er Telia, mens det tidligere har vært Viken fiber.

Boder
Det anbefales IKKE å oppbevare gjenstander av stor verdi i sykkelboder og boder i kjeller. Det er mange som har tilgang til sykkelbodene og noen ganger står de ulåst. Bodene i kjeller består av tre som lett kan brytes opp og låsene kan skrus av.

Oppussing
Ved oppussing skal styret varsles. Eier må henge opp skriv i oppgangen med informasjon om oppussingen og telefonnummer. Vi ber om at oppussingen i all hovedsak utføres på hverdager fra kl 8 til 16. Det kan gis unntak fra dette og vi ber eier om å vise hensyn samt bruke skjønn. Under oppussing skal trappeoppgang vaskes og uteområdet holdes ryddig. Håndverkere bes parkere ved oppgang E med lapp i vindu hvor det står «Knut Olsen rørlegger, pusser opp hos Johnsen, nås på tlf. nummer. xx. Hvis du skal pusse opp badet kan du låne dusj og toalett i fyrrommet. Ellers bistår styret gjerne hvis du trenger tips om selve oppussingen. Sameiet benytter firmaet SEC Bygg AS til vaktmestertjenester og mindre bygningsarbeider, tlf 92558480

Andre pratiske spørsmål vedr calling, nøkler, parkering, vaskeriet, lyspærer, boder, rørlegger, elektriker og lån av utegrill, kontakt a24styreleder@gmail.com

Styrets arbeid 2025

I 2025 ble det avholdt 7 styremøter og 2 dugnader.

Dugnader
Vår- og høstdugnad er gjennomført med godt oppmøte. Container til dugnaden i vår. Det ble ryddet både ute og inne.

Hagegruppen
Utearealet har i løpet av 2025 blitt vedlikeholdt. Vi har vannet, klippet plen, kjøpt inn nye planter for døde planter, luket, nye blomster i trappekasser og blomsterkasser, raket, plukket søppel og kastet søppel.

Styrets prioriterte arbeid 2026
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården.

Rørleggerarbeider (prioritert rekkefølge)

1. ***Installering av ny varmesløyfe for å få mer jevnt varmtvann***

Vi har et stående tilbud fra et rørleggerselskap på ca 150K inkl mva.
Sameiet har også mottatt flere tilbud som var dyrere.

2. ***Spyling av soilrør***

Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 70K inkl mva.

3. ***Etablere vanntilgang til kjøkken fellesrom***

Løsning er ikke ferdig prosjektert, fortløpende vurdering fra styret ang pris og prioritet.

4. ***Etablering av vannmåler***

Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 60K inkl mva.

Sameiet vil ved behov benytte seg av Rådgivende ingeniørtjenester VVS.

Fellesrom
Det planlegges et nytt fellesrom i rommet ved vaskeriet. Tanken er å bygge et lite kjøkken, legge et teppe i hele rommet som lydisolerer, nye spotter i taket og kjøpe inn stoler og et møtebord. Det vil også være kostnader vedr montering kjøkken, rørlegger, elektriker, møblering, teppe og lys. Rommet skal kunne brukes til dugnader, hjemmekontor, styremøter, møter, årsmøter, bursdager, selskap, sammenkomster, kjøkken ved nødstilfeller bla oppussing, filmfremvisning, lek og for eksempel bordtennis o.l. Rommet skal være åpent for alle beboere samt følge gjeldende husordensregler. Det kan være at fellesrommet blir nedprioritert i forhold til annet vedlikeholdsarbeid nevnt ovenfor

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

In Revisjon AS
Sylvia Gladsø
Kirkegata 5B, 7800 Namsos

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Akersveien 24 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har vurdert om det er hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet om selskapets evne til fortsatt drift. Vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Vår vurdering er at selskapet har evne til fortsatt drift.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
    - ledelsen,
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13

BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13

BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller m
om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert a
tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler.

- Vi bekrefter at ingen av styrets medlemmer har status som PEP.

Oslo, 13.03.2026

Akersveien 24 Sameie

Ole Grini Johansen	Laila-Johanne Kveldro	Elling Vincent Disen Sucarrat
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Til sameiemøtet i Akersveien 24 Sameie

Uavhengig revisors beretning

IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akersveien 24 Sameie som viser et overskudd på kr 522 363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Presisering

Vi viser til note 8 og 9 i årsregnskapet som beskriver at sameiet har tapt egenkapital pr 31.12.2025. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Godkjent revisjonsselskap

MEDLEM I REVISORFORENINGEN

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 14.03.2026
In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Årsregnskap for

AKERSVEIEN 24 SAMEIE

975670082

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde Felleskostnader		3 257 400	2 360 380	3 257 316	3 249 480
Fiber		-	-	-	154 880
Andre Inntekter	1	81 591	89 199	58 650	72 020
Sum driftsinntekter		**3 338 991**	**2 449 579**	**3 315 966**	**3 476 380**
Driftskostnader					
Personalkostnad	2, 3	-89 887	-141 128	-84 914	-145 376
Lønnskostnad	2, 3	-95 000	-150 000	-95 000	-70 000
Annen driftskostnad	4	-116 275	-82 735	-76 300	-95 540
Regnskapsførerhonorar		-	-	-10 000	-
Konsulenthonorar	5	-24 725	-158 588	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-187 840	-11 928 456	-122 000	-406 500
Forsikringer		-142 724	-111 700	-142 000	-149 513
Revisjonshonorar	7	-21 438	-17 021	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter		-506 632	-462 573	-488 000	-516 000
Energi / fyring		-578 737	-660 873	-692 000	-650 000
TV og Bredbånd		-133 595	-120 483	-130 000	-154 316
Sum driftskostnader		**-1 896 853**	**-13 833 557**	**-1 870 214**	**-2 217 245**
Driftsresultat		**1 442 138**	**-11 383 978**	**1 445 752**	**1 259 135**
Finansinntekter					
Annen renteinntekt		-	2 413	-	-
Sum finansinntekter		**-**	**2 413**	**-**	**-**
Finanskostnader					
Annen rentekostnad		-918 935	-366 262	996 840	886 804
Annen finanskostnad (gebyrer lån)		-840	-28 240	-	-
Sum finanskostnader		**-919 775**	**-394 502**	**996 840**	**886 804**
Netto finans		**-919 775**	**-392 089**	**-996 840**	**-886 804**
Resultat før skattekostnad		522 363	-11 776 067	448 912	372 331
Årsresultat		**522 363**	**-11 776 067**	**448 912**	**372 331**
Overføringer					
Til dekning av udekket tap		522 362	-11 776 067		
Sum overføringer		**522 362**	**-11 776 067**		

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 454	0
Andre kortsiktige fordringer		80 454	220 254
Sum fordringer		**83 908**	**220 254**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		727 864	580 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**727 864**	**580 145**
Sum omløpsmidler		**811 772**	**800 400**
SUM EIENDELER		**811 772**	**800 400**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-12 502 571	-13 024 933
Sum opptjent egenkapital		**-12 502 571**	**-13 024 933**
Sum egenkapital	9	**-12 502 571**	**-13 024 933**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 145 313	13 354 568
Sum annen langsiktig gjeld		**13 145 313**	**13 354 568**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 729	265 818
Skyldige offentlige avgifter		846	23 834
Annen kortsiktig gjeld		148 455	181 113
Sum kortsiktig gjeld		**169 030**	**470 765**
Sum gjeld		**13 314 343**	**13 825 333**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**811 772**	**800 400**

Ole Grini Johansen
styrets leder

Laila-Johanne Kveldro
styremedlem

Elling Vincent Disen Sucarrat
styremedlem

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Inntektsføring:
Leieinntekter inntektføres etter opptjeningsprinsippet.

Anleggsmidler:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Andre eiendeler er omløpsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Ved verdifall som ikke er forbigående nedskrives anleggsmidlet til virkelig verdi.

Vedlikehold / påkostning:

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Fordringer:

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Gjeld:

Gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld hvis det forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet, øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Pensjon:

Sameiet er ikke omfattet av krav til å etablere OTP ordning for ansatte, og har ikke etablert en slik ordning gjennom en forsikringsavtale

Om virksomheten

Foretakets virksomhet består i drift av eierseksjonssameie i Oslo Kommune. Sameiet drives fra postnummer 0177 Oslo.

Note 1 - Andre inntekter

Posten andre inntekter består av:	**2025**	**2024**
Bodutleie	15 600	12 250
Eierskifte og meglerinfo	26 710	26 055
Inntekt vaskeri	37 222	33 863
Utlegg vannskade	0	15 531
Nøkler til beboer	2 059	1 500
SUM andre inntekter	**81 591**	**89 199**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	151 000	239 600
Arbeidsgiveravgift	21 291	33 784
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	12 596	17 745
Sum	**184 887**	**291 128**

Mer om årsverk og lønn
Lønn: Styrehonorar 95 000 kr, regnskapsføring 40 000 kr, vaktmester 10 000 kr, feriepenger av timelønn 6 000 kr
Andre relaterte ytelser: 1 625 kr gave beboere, 8 314 kr bevertning dugnad, 2 657 kr bevertning styret

Note 3 - Antall årsverk

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 4 - Annen Driftskostnad

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2025	2024
Renhold	64 800	49 538
Leie lokale	3 000	7 625
Blomster oppganger	0	1 501
Systemkostnader regnskapssystem	14 910	9 161
Driftsmateriale	15 574	7 167
Kontorrekvisita	0	55
EDB kostnad, projektor	12 490	3 597
Reisekostnad	85	282
Bank og kortgebyrer	5 314	3 809
Gebyr vipps	102	0
SUM annen driftskostnad	**116 275**	**82 735**

Note 5 - Konsulenthonorar

Spesifikasjon av konsulenthonorar	2025	2024
Kvarts arkitekter, prosjektering dører leiligheter	24 725	142 775
Utne prosjekt, LAB 4 Prosjektering ang taket	0	15 813
SUM konsulenthonorar	**24 725**	**158 588**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Note 6 - Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold består av følgende

Spesifikasjon drift og vedlikehold	**2025**	**2024**
Vedlikehold bygninger	0	11 634 552
Drift/vedlikehold bygninger	31 739	54 003
Drift/vedlikehold VVS	59 432	45 531
Drift/vedlikehold elektro	36 649	10 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	39 255	62 046
Drift/vedlikehold fellesanlegg	10 765	45 943
Drift/vedlikehold brannsikring	0	41 386
Drift/vedlikehold vaskeri	10 000	34 749
Sum drift og vedlikehold	**187 840**	**11 928 457**

Spesifikasjon vedlikehold bygninger	**2025**	**2024**
Vedlikehold tak	0	11 634 552
Sum vedlikehold bygninger	**0**	**11 634 552**

Spesifikasjon drift/vedlikehold bygninger	**2025**	**2024**
Service dører og låser	4 820	26 841
Snø og isrydding	0	20 875
Vaktmestertjenester inkl kjøp materialer og leie av utstyr	26 919	6 287
Sum drift/vedlikehold bygninger	**31 739**	**54 003**

Spesifikasjon drift/ vedlikehold VVS	**2025**	**2024**
Vedlikehold utekraner og nye utekraner, sluk vaskeri og rep rør fyrrommet.	59 432	45 531
Sum drift/vedlikehold VVS	**59 432**	**45 531**

Spesifikasjon drift/vedlikehold elektro	**2025**	**2024**
Montering lamper fyrrommet, vaskeri, oppganger. Rens lamper. Bytte sikringer	36 649	10 247
Sum drift/vedlikehold elektro	**36 649**	**10 247**

Spesifikasjon drift/vedlikehold utvendig anlegg	**2025**	**2024**
Ekorn trepleie, flytting planter, beskjæring trær og hekk	17 400	45 737
Planter	10 345	2 050
Div utekostnader inkl container og isekk dugnad	11 510	14 259
Sum drift/vedlikehold utvendig anlegg	**39 255**	**62 046**

Spesifikasjon drift/vedlikehold fellesanlegg	**2025**	**2024**
Felles søppelanlegg med WE gårdene	10 765	45 943
Sum drift/vedlikehold fellesanlegg	**10 765**	**45 943**

Spesifikasjon drift/vedlikehold brannsikring	**2025**	**2024**
Brannslukningsutstyr alle leiligheter og brannvarslere	0	41 386
Sum drift/vedlikehold brannsikring	**0**	**41 386**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Spesifikasjon drift/vedlikehold vaskeri	**2025**	
Reparasjon og vedlikehold vaskeri	8 625	
Abonnement vasketid.no	1 375	1 248
Sum drift/vedlikehold vaskeri	**10 000**	**34 749**

Note 7 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	**2025**	**2024**
Revisjon	11 032	9 996
Andre tjenester	10 406	7 025
Sum godtgjørelse til revisor	**21 438**	**17 021**

Note 8 - Egenkapital

	Udekket tap	**Sum**
Egenkapital 31.12.2024	-13 024 933	-13 024 933
Årsresultat	522 362	522 362
Egenkapital 31.12.2025	**-12 502 571**	**-12 502 571**

Mer om egenkapital
Sameiet har negativ egenkapital, det vil si at selskapets bokførte gjeld er større enn selskapets bokførte eiendeler.

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

Note 9 - Fortsatt drift

Sameiet har betydelig negativ egenkapital. Sameiet har lånt opp for å kunne iverksette nødvendig vedlikehold, og sikre forsvarlig likviditet. Den negative egenkapitalen kommer som en konsekvens av at sameiet ikke ønsker å aktivere større vedlikeholdsprosjekter.

Note 10 - Gjeld

Lån i handelsbanken er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig lån 2025	13 354 568,14
Nedbetalt tidligere	221 061,51
Nedbetalt i år	209 255,35
Saldo 31.12.25	13 145 312,79
Saldo om 5 år	11 831 215

VEDTEKTER
FOR
AKERSVEIEN 24 SAMEIE

Fastsatt i sameiermøte den 27. april 1999 med
hjemmel i lov 23. mai 1997 nr. 31 S 28
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøtet 09.04.2013
Endret på ordinært sameiermøte 30.03.2016

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

§ 1-1. Sameiet

Akersveien 24 Sameie (heretter sameiet) omfatter eiendommen gnr. 218 bnr. 24 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet består av 56 eierseksjoner, hvorav 55 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon. Til hver eierseksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 1-2. Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål.
c) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel, for eksempel boder tilknyttet bruksenheten.
d) seksjonseier: eier av eierseksjon.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) leietaker: beboer som har bruksrett til en seksjonseiers eierseksjon i henhold til en leiekontrakt.
   Det vises ellers til eierseksjonsloven 2017-06-16-65 § 4.

§1-3.Sameiets formål

Sameiet har til hovedformål:

a) å sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne og dets brukere
b) å drifte og administrere eiendommen og alle fellesanlegg.

§ 1-4. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 2017-06-16-65.

Kapittel 2. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 2-1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen eierseksjon med de begrensninger som følger av sameieforhold, eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen eierseksjon. Seksjonseieren kan også påhefte eierseksjonen

servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslig disposisjoner over eierseksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele bruksenheten i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier, og hvor lenge de skal leie.

§ 2-2. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og sine boder. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 2-3. Ordensregler
Sameiermøtet fastsetter med alminnelig flertall vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiets ordensregler gjelder alle som har eller tar tilhold på sameiets eiendom.

§2-4.Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 2-5. Forbud mot bilparkering
Bilparkering på sameiets eiendom er forbudt uten skriftlig samtykke fra styret, bortsett fra for på- og avlessing. Nærmere bestemmelse om parkering kan gis som ordensregler.

§ 2-6. Panterett for seksjonseierens forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett for et beløp stort kr. 5.000 i hver eierseksjon. Dette beløpet skal være prioritert til enhver tid, og uten opptrinnsrett opptil 90 % av lånetaksten.

Panteretten etter denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret for ethvert krav som sameiet har, eller av seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av sameiets forpliktelser

Kapittel 3. Seksjonseiernes og sameiets plikter

§ 3-1. Alminnelig regel
Seksjonseierne plikter å overholde vedtekter og ordensregler.

Seksjonseier som leier ut bruksenheten sin, skal påse at leietakerne er kjent med og overholder ordensreglene.

Det skal til enhver tid være oppdatert liste med telefonnummer og e-post hos styret eller forretningsfører med hvem som eier, og som eventuelt leier eierseksjonen. Ansvar for å melde dette er eier av eierseksjonen.

§ 3-2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikter er beskrevet i lov om eierseksjoner § 32.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er beskrevet i lov om eierseksjoner § 34.

§ 3-3. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikter etter lov om eierseksjoner § 32.

Sameiets vedlikeholdsplikter er beskrevet i lov om eierseksjoner § 33.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er beskrevet i lov om eierseksjoner § 35.

§ 3-4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger, oppsetting av parabolantenner, markiser o.a. som påvirker byggets fasade visuelt, skal godkjennes av styret. Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Dører og belistning rundt dør inn til den enkelte leilighet skal være lik øvrige dører i oppgangene. Dører inn til den enkelte leilighet skal slå inn i leiligheten og skal være brannsikker B30 dør. Innen utskifting/endring gjøres, skal styret godkjenne endringen. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom eierseksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3-5. Felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

§ 3-6. Bruk av sameiets forsikring

Bruk av sameiets forsikring for skade i eller på bruksenhet må kanaliseres gjennom styret. For skade på egen eller annen bruksenhet som følge av forhold som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, plikter den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret å betale den forsikringsavtalte egenandelen.
En årlig oppgave over bruken av sameiets forsikring skal inntas i årsberetningen.

Kapittel 4. Mislighold

§ 4-1. Pålegg om salg av eierseksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, eller brukerne av seksjons oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kapittel 5. Årsmøtet

§5-1. Årsmøtets myndighet

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

§ 5-2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 5-3. Ekstraordinært årsmøte

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

§ 5-4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 5-5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.
Selv om det ikke er nevnt i innkallingen, skal ordinært årsmøte alltid behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Avsetning til budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av valgkomité
6. Valg av revisor

§ 5-6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 5-5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis **alle 56** seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker om ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 5-7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefeller, samboere eller et annet medlem av husstanden til eieren av eierseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av eierseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig.

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

§ 5-8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøte med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Møtelederen behøver ikke være en seksjonseier.

§ 5-9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i lov om eierseksjoner eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Stemmes det likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Henviser til lov om eierseksjon § 49 i saker som krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

§ 5-10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent

av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 5-11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 5-12. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 5-13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Kapittel 6. Styret

§ 6-1. Styret
Sameiets styre består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Som medlem av styret kan også andre enn seksjonseierne velges.
Styreleder velges for ett år, styremedlemmer for to år.
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer, og styreleder skal velges særskilt før styremedlemmer velges. Årsmøtet skal fastsette vederlag for styremedlemmene.

§ 6-2. Styremøter
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 6-3. Valgkomite

Årsmøtet velger en valgkomite på 2 medlemmer med vanlig flertall blant seksjonseierne for to år av gangen.
Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret.

Formål: Sørge for at styret har rett kompetanse og sammensetning.

- **Arbeidsprosess:**
  - Sette seg inn i styrets nåværende arbeid og kompetansebehov.
  - Invitere seksjonseierne til å foreslå kandidater.
  - Kartlegge hvem som er på valg og kontakte disse for å høre om de tar gjenvalg.
  - Opprette dialog med mulige nye kandidater.
- **Innstilling:** Fremme en begrunnet innstilling til årsmøtet i god tid før møtet.
- **Forhold til styret:** Valgkomiteen er uavhengig, men bør være i dialog med sittende styre for å forstå fremtidige behov.
- **Taushetsplikt:** Protokoller og sensitiv personinformasjon om kandidater skal behandles konfidensielt og overleveres til neste komité.

Kapittel 7. Andre bestemmelser

§ 7-1. Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

§ 7-2. Revisor

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

§ 7-3. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en eierseksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Gebyret tilfaller sameiet som fellesinntekt.

§ 7-4. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret og forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtekter for Akersveien 24 Sameie

Endringsoversikt:

Dato	Endring	Hjemmel
27.04.1999	Vedtektene ble fastsatt i eiermøte.	eierseksjonsloven (1997) § 28
09.04.2013	Vedtektene ble endret på ordinært årsmøte.	eierseksjonsloven (1997) § 28
30.03.2016	Vedtektene ble endret på ordinært årsmøte.	eierseksjonsloven (1997) § 28
24.03.2026	Vedtektene ble endret på ordinært årsmøte.	eierseksjonsloven (2017) § 27

Kapittel 1 – Om sameiet

§ 1-1 Sameiet

Eierseksjonssameiet Akersveien 24 Sameie (organisasjonsnummer 975 670 082, heretter «sameiet») omfatter eiendommen gnr. 218 bnr. 24 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet består av 56 seksjoner, hvorav 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Det er fastsatt sameiebrøk for hver seksjon.

§ 1-2 Formål

Sameiets formål er å forvalte, vedlikeholde og drifte eiendommen på en trygg, hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig måte, til beste for fellesskapet og den enkelte.

§ 1-3 Forholdet til loven

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjelder i tillegg til disse vedtektene. Ved motstrid går loven foran. Vedtektene er et praktisk supplement og gjentar ikke lovens fullstendige regler.

§ 1-4 Registrering og organisasjon

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret. Styret sørger for registrering og oppdateringer.

Kapittel 2 – Bruk av seksjoner og fellesarealer

§ 2-1 Bruk av egen seksjon
Seksjonen skal benyttes i samsvar med registrert formål (bolig eller næring). Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre.

§ 2-2 Bruk av fellesarealer
Alle seksjonseiere og brukere kan benytte fellesarealer slik de er beregnet brukt. Fellesarealer skal behandles hensynsfullt. Årsmøtet kan fastsette ordensregler.

§ 2-3 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre eiere. Årsmøtet kan fastsette ordensregler for dyrehold.

§ 2-4 Korttidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til 90 døgn per år. Årsmøtet kan med 2/3 flertall fastsette en annen grense innenfor 60 til 120 døgn.

§ 2-5 Parkering
Bilparkering på sameiets eiendom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Av- og pålessing er tillatt. Styret/årsmøtet kan gi nærmere ordensregler om parkering.

§ 2-6 Tilpasninger ved nedsatt funksjonsevne
Seksjonseier kan, med styrets samtykke, gjennomføre nødvendige tiltak på fellesarealer som følge av nedsatt funksjonsevne for eier eller husstandsmedlem. Samtykke kan bare nektes ved saklig grunn.

Kapittel 3 – Endringer og tekniske standarder

§ 3-1 Bygningsmessige arbeider
Innvendige arbeider som ikke berører bærende konstruksjoner eller felles installasjoner kan utføres uten styregodkjenning. Endringer som påvirker fasade (utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger, oppsetting av parabolantenner, markiser mv.), bærende konstruksjoner eller felles tekniske anlegg, samt tiltak som krever offentlig tillatelse, krever skriftlig godkjenning fra styret før oppstart.

§ 3-2 Ventilasjon og tekniske føringer
Ventiler og spalter skal ikke tettes. Kjøkken-/baderomsvifter må ikke kobles direkte på

felles ventilasjonsanlegg. Ulovlige tilkoblinger kan kreves fjernet for eiers regning. Ledninger, rør og andre nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom seksjoner hvis dette ikke medfører vesentlig ulempe. Eier skal gi tilgang for tilsyn og vedlikehold etter rimelig varsel.

Kapittel 4 – Vedlikehold og forsikring

§ 4-1 Seksjonseierens vedlikehold
Seksjonseieren vedlikeholder innvendig areal og utstyr i sin seksjon, herunder overflater, inventar og våtrom (inkludert membran), samt innvendige rør frem til forgreningspunkt mot fellesledning (rensing av sluk og vannlås), innvendig elektrisk anlegg frem til seksjonens sikringsskap, og innvendige signalledninger frem til forgreningspunkt. Dør og vinduer vedlikeholdes innvendig. Utskifting behandles etter vedtektene § 4-2.

§ 4-2 Sameiets vedlikehold
Sameiet vedlikeholder fellesarealer ute og inne, bærende konstruksjoner, samt felles tekniske anlegg. Sameiet har også ansvar for nødvendig utskifting av vinduer og ytterdører. Sameiet kan føre nye felles installasjoner gjennom seksjoner. Eier skal gi tilgang etter rimelig varsel.

§ 4-3 Nødrettstilfeller
Hvis det oppstår en nødssituasjon i en seksjon som kan medføre fare for ødeleggelse/vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret skaffe seg tilgang til denne seksjonen uten varsel eller eiers tilstedeværelse.

§ 4-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet fastsetter årlig avsetning til et vedlikeholdsfond.

§ 4-5 Registrering og kommunikasjon
Seksjonseier skal gi styret oppdatert kontaktinformasjon og, ved utleie, leietakers navn. Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier kan reservere seg mot å få styremeldinger på e-post. Dokumentasjon oppbevares forsvarlig.

§ 4-5 Forsikring og egenandel
Skader meldes via styret til sameiets forsikring. Egenandel ved skader som springer ut av forhold under seksjonseierens vedlikeholdsansvar dekkes av vedkommende eier. Styret redegjør årlig for bruken av forsikringen i årsberetningen.

Kapittel 5 – Økonomi

§ 5-1 Felleskostnader og -inntekter
Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Hvis særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytte/forbruk, eller som særkostnader hvor dette er naturlig. Styret fastsetter månedlige akontobeløp. Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøk.

§ 5-2 Heftelse utad
Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles ansvar og forpliktelser etter sin brøk.

§ 5-3 Panterett (legalpanterett)
Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav som følger av sameieforholdet, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet for tvangsdekning. Vedtektene kan ikke utvide panteretten uten uttrykkelig samtykke fra berørte eiere.

§ 5-4 Eierskiftegebyr
Sameiet kan kreve eierskiftegebyr på inntil fire ganger rettsgebyret (4R) ved overdragelse. Gebyret betales av selgeren og tilfaller sameiet.

Kapittel 6 – Mislighold

§ 6-1 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter loven eller disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

§ 6-2 Fravikelse (utkastelse)
Fører bruk eller opptreden til fare for ødeleggelse/vesentlig forringelse av eiendommen eller alvorlig plage/sjenanse for andre eiere, kan styret kreve fravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Kapittel 7 – Årsmøtet

§ 7-1 Myndighet og mindretallsvern
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Flertallet kan ikke fatte beslutninger som gir enkelte urimelige fordeler på andres bekostning.

§ 7-2 Ordinært årsmøte
Holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret forhåndsvarsler dato for møtet og frist for innmelding av saker.

§ 7-3 Ekstraordinært årsmøte
Holdes ved behov, eller når minst to seksjonseiere som sammen har minst 10 % av stemmene krever det og oppgir sakene.

§ 7-4 Innkalling og gjennomføring (fysiske og digitale møter)
Innkalling sendes skriftlig (hovedsakelig elektronisk) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For ekstraordinært årsmøte kan kortere frist brukes, men aldri under 3 dager. Årsmøtet kan gjennomføres helt eller delvis digitalt. Minst to seksjonseiere med til sammen minst 10 % av stemmene kan kreve fysisk møte. Ved digitalt møte skal styret sikre betryggende identitetskontroll, registrering og stemmegivning.

§ 7-5 Saker som skal behandles
Uavhengig av innkallingens ordlyd skal ordinært årsmøte behandle:

a) styrets årsberetning og regnskap,
b) avsetning til budsjett,
c) valg av styre og eventuelt valgkomité og revisor.

§ 7-6 Deltakelse, fullmakt og rådgiver
Alle seksjonseiere har møte-, forslags- og stemmerett. Ektefelle/samboer eller husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker har rett til å være til stede og uttale seg. Seksjonseier kan møte ved skriftlig fullmakt. Seksjonseier kan ta med seg en rådgiver, men rådgiver får bare uttale seg hvis et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 7-7 Protokoll
Møteleder sørger for protokoll. Møteleder og minst én seksjonseier valgt av årsmøtet signerer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere.

§ 7-8 Flertallskrav
Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre loven krever noe annet. Tiltak som nevnt i eierseksjonsloven § 49 krever 2/3 flertall. Enkelte beslutninger krever enstemmighet, se eierseksjonsloven § 51.

§ 7-9 Stemmerett
I boligsameier har hver seksjon én stemme. Man kan ikke delta i en avstemning hvis man er inhabil etter eierseksjonsloven § 48. Blanke stemmer regnes ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapittel 8 – Styret, valgkomité, forretningsfører og revisor

§ 8-1 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstid: styreleder 1 år, styremedlemmer 2 år, varamedlemmer 1 år. Årsmøtet kan fastsette styrets samlede vederlag.

§ 8-2 Styrets arbeid
Styreleder sørger for at styret møtes så ofte som nødvendig. Styret fører protokoll fra møtene, forvalter sameiets anliggender, sørger for drift og vedlikehold, og for forsvarlig regnskapsføring. Inhabilitet følger lovens regler.

§ 8-3 Valgkomité (valgfritt)
Årsmøtet kan velge valgkomité på to medlemmer for to år, som innstiller til styrevalg. Komitéen er uavhengig, men bør ha dialog med styret om fremtidige behov. Sensitiv informasjon behandles konfidensielt av komitéen.

§ 8-4 Forretningsfører
Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer og gir instruks. Oppsigelsestid kan ikke overstige seks måneder.

§ 8-5 Revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør til ny revisor velges.

Kapittel 9 – Endringer, ikrafttredelse og verneting

§ 9-1 Endringer i vedtektene
Vedtektene kan endres av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, med mindre loven krever strengere flertall/enighet. Endringer trer i kraft fra vedtaksdato med mindre annet vedtas.

§ 9-2 Verneting
Rettslige tvister mot sameiet, eller som henger sammen med disse vedtektene, behandles av Oslo tingrett.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I AKERSVEIEN 24 SAMEIE

Møtedato: 24. mars 2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Rebel Oslo (St. Olavs plass), Universitetsgata 2, 0164 Oslo
Til stede: 20 seksjonseiere, hvor av 3 fullmakter, totalt 20 stemmeberettigede.

---

1. Innledning

Møtet ble åpnet av styreleder Ole Grini Johansen.

1.1. Valg av møteleder og replikkstyrer

Som møteleder ble Elling Sucarrat foreslått. Som replikkstyrer ble Laila-Johanne Kveldro foreslått.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Én seksjonseier stemte imot.

1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: 20 stemmeberettigede. 3 fullmakter ble godkjent.

1.3. Valg av protokollfører og minst én seksjonseier som protokollvitne

Som protokollfører ble Elling Sucarrat foreslått.

Som protokollvitne ble Fredrik Hagland foreslått.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Merknad 1: «*Rart at møteleder skal legge frem eget forslag.*»
Øyvind Samuelsen

1.4. Godkjenning av møteinnkallingen

FH

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent. Én seksjonseier stemte imot.

Merknad 1: «*Tidsfristen til møteinnkallingen har ikke blitt overholdt.*»
Ståle Lerdahl

Merknad 2: «*Revisorberetningen kom ikke inn i tide.*»
May Ona Isaksen Dilba

Merknad 3: «*Dette er en feil etter eierseksjonsloven § 44, men det fører ikke til automatisk ugyldighet. Revisorberetningen ble sendt inn før årsmøtet.*»
Elling Sucarrat

---

2. Behandling av årsberetning for 2025

Styreleder Ole Grini Johansen la fram styrets årsrapport og svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Årsmøtet i sameiet tok styrets årsrapport til orientering. Vedtatt.

Merknad 1: «*Det vises til merknad i protokollen fra 2025*»
Dan Winer

Merknad 2: «*Diskusjonen bør legges død frem til rommets bruksdefinisjon endres. Ønsker tilbakeføring til vaiere eller lignende midler for tørking av større plagg, slik vi hadde tidligere. Antall vaiere dimensjoneres til dagens vinduer og luftemuligheter.*»
Fredrik Hagland.

Merknad 3: «*Styret tar tilbakemeldingene til etterretning, og legger saken med fellesrom død.*»
Ole Grini Johansen

FH

3. Behandling av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026

3.1. Årsregnskap

Styreleder Ole Grini Johansen la fram resultatregnskap og balanse og det ble foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Årsregnskap for 2025 ble godkjent.

Merknad 1: *«Det bes om at kopi av lånedokumentet legges frem.»*
Ståle Lerdahl

Merknad 2: *«Det bes om en oversikt over hva som er betalt i renter.»*
Øyvind Samuelsen

Merknad 3: *«Ønsker en redegjørelse, og gjerne itemized liste over hva dette innebærer. En prosjektering gjøres kun ved endring i forholdene til oppdraget, uten endringer skal det ikke være noe behov for ny prosjektering hvert år.»*
Fredrik Hagland

Merknad 4: *«Om at dørene er potensielt feilmontert og brannfarlige hos øvrige seksjonseiere med ny dør. Min dør har dokumenterte feil og mangler som gjør at den ikke er en funksjonell branndør.»*
May Ona Isaksen Dilba

Merknad 5: *«Styret må få bekreftelse på at OB har montert dørene korrekt i henhold til retningslinjer for brannsikkerhet. Denne bekreftelsen må gis av en ekstern og nøytral part. Dette er styrets ansvar å innhente grunnet brannsikkerhet i sameiet som helhet.»*
Lisbeth H. Winer

3.2. Budsjett for 2026

Styreleder Ole Grini Johansen la fram forslag til årsbudsjett for 2026. Styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Budsjett for 2026 ble tatt til orientering. Vedtatt.

FH

4. Inntekter fra gebyr

Gjennomgått i årsrapport, se note 1.

Vedtak: Godkjent.

---

5. Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet er innbakt i budsjettet. Vedlikeholdsfondet settes til kr 0,-.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

6. Behandling av innkomne forslag og saker.

6.1. Forslag 1 om endring av vedtekter

Forslaget ble presentert av Øyvind Samuelsen, som svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Ikke vedtatt

Merknad 1: «*Det bes om at de originale vedtektene sendes ut på nytt til seksjonseierne for enkelthets skyld.*»
May Ona Isaksen Dilba

6.2. Forslag 2 om endring av vedtekter

Forslaget ble presentert av Øyvind Samuelsen, som svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Ikke vedtatt

Merknad 1: «*Det bes om at Øyvind Samuelsen, Elling Sucarrat og Fredrik Hagland gjennomgår og utarbeider nye vedtekter.*»
Laila-Johanne Kveldro

FH

---

7. Fastsettelse av styrehonorar

Møteleder la fram forslag til godtgjørelse til det sittende styret og det ble foreslått satt til kr 100.000,-, i tråd med budsjett for 2026.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

8. Valg av styre og valgkomité

8.1. Styreleder

Som styreleder for 1 år, ble foreslått Ole Grini Johansen.

Vedtak: Ole Grini Johansen ble valgt.

8.2. Styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Laila-Johanne Kveldro.

Vedtak: Laila-Johanne Kveldro ble valgt.

Styremedlem Elling Sucarrat er først på valg neste år.

8.3. Varamedlemmer

Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått Einar Hjeldnes og Wanessa Bjørnstadhaugen.

Vedtak: Einar Hjeldnes og Wanessa Bjørnstadhaugen ble valgt.

8.4. Valgkomité

Beate Anette Torp og Grethe Thorsen er i dagens valgkomité. Grethe Thorsen har ikke stilt til valg for to nye år.

Vedtak: Beate Anette Torp ble valgt for ett nytt år. Da er det en ledig plass i valgkomitéen.

FH

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2026-2027
Styremedlem Elling Sucarrat	Akersveien 24 A	2025-2027
Styremedlem Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2026-2028
Varamedlem Einar Hjeldnes	Akersveien 24 C	2026-2027
Varamedlem Wanessa Bjørnstadhaugen	Akersveien 24 B	2026-2027

PROTOKOLLMERKNADER OG INNSPILL TIL STYRET:

Merknader og innspill er inntatt fortløpende i møteprotokollen

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20:20.

Protokollen signeres av:

Elling Sucarrat
Elling Sucarrat

Fredrik Hagland
Fredrik Hagland

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSAMEIET AKERSVEIEN 24 A-E

Fastsatt i sameiermøte den 27. april 1999
med hjemmel i lov 23. mai 1997 nr. 31 § 28
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøtet 09.04.2013
Endret på ordinært sameiermøte 30.03.2016

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

§ 1-1. Sameiet
Eierseksjonssameiet Akersveien 24 a-e (heretter sameiet) omfatter eiendommen gnr. 218 bnr. 24 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet består av 56 eierseksjoner, hvorav 55 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon. Til hver eierseksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 1-2. Definisjoner
I disse vedtekter forstås med:
a) eierseksjon: sameieandel tilsvarende en sameiebrøk i eiendommen,
b) sameier: eier av eierseksjon,
c) leietaker: beboer i bruksenhet som ikke tilhører vedkommende sameiers husstand.

§ 1-3. Sameiets formål
Sameiet har til formål:
a) å ivareta sameiernes felles interesser og
b) å administrere eiendommen og alle fellesanlegg.

§ 1-4. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Kapittel 2. Rettslig råderett

§ 2-1. Rett til juridiske disposisjoner
Med de begrensninger som følger av loven og disse vedtektene, rår den enkelte sameier som eier over sin eierseksjon.

§ 2-2. Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.
Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet videre panterett for et beløp stort kr. 5.000 i hver eierseksjon. Dette beløpet skal være prioritert til enhver tid, og uten opptrinnsrett opptil 90 % av lånetaksten.

Panteretten etter denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret for ethvert krav som sameiet har, eller av sameier som har dekket mer enn sin andel av sameiets forpliktelser.

Kapittel 3. Fysisk råderett

§ 3-1. Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er bestemt eller beregnet brukt til.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar formålet, jf. § 1-1 annet ledd jf. eiersekssjonslovens § 6 sjette ledd.

§ 3-2. Ordensregler
Sameiermøtet fastsetter med alminnelig flertall vanlige ordensregler for eiendommen.
Sameiets ordensregler gjelder alle som har eller tar tilhold på sameiets eiendom.

§ 3-3. Forbud mot bilparkering. Parkeringsgebyr
Bilparkering på sameiets eiendom er forbudt uten skriftlig samtykke fra
Styret, bortsett fra for på- og avlessing. Nærmere bestemmelser til utfylling av parkeringsforbudet kan gis som ordensregler, jf. § 3-2.

§ 3-4. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger, oppsetting av parabolantenner, markiser o.a. som påvirker byggets fasade visuelt, skal godkjennes av styret. Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.
Dører og belistning rundt dør inn til den enkelte leilighet skal være lik øvrige dører i oppgangene. Dører inn til den enkelte leilighet skal slå inn i leiligheten og skal være brannsikker B30 dør. Innen utskifting/endring gjøres skal styret godkjenne endringen. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 4. Sameierens og sameiets plikter

§ 4-1. Alminnelig regel
Sameierne plikter å overholde vedtekter og ordensregler, samt bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen.
Sameier som leier ut bruksenheten sin, skal påse at leietakerne er kjent med og overholder ordensreglene og relevante vedtektsbestemmelser.
Det skal til enhver tid være oppdatert liste med telefonnummer hos forretningsfører med hvem som eier og eventuelt leier boenhetene. Ansvar for å melde dette er eier av boenheten.

§ 4-2. Registreringsplikter og registergebyrer
Følgende registreringsplikter gjelder:
a) Erverver av eierseksjon skal la seg registrere. Registrering kan gjøres betinget av at det betales et eierskiftegebyr.
b) Sameier som leier ut bruksenheten, skal opplyse om leietakers navn.
c) Sameier som ikke bebor bruksenheten, eller som ikke bruker den som sitt næringslokale, skal opplyse om sin faste adresse (tilskriveradresse).
Registrering etter første ledd skjer hos styret, med mindre styret har bestemt at registreringen skal foretas av forretningsfører. I så fall fastsetter forretningsføreren eierskiftegebyrets størrelse. Hvis ikke styret har bestemt at eierskiftegebyret skal tilfalle forretningsføreren direkte, tilfaller gebyret sameiet som fellesinntekt.
Sameiere som er tilskriveradressater, jf. første ledd bokstav c, skal betale et administrasjonsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet og tilfaller sameiet som fellesinntekt.

§ 4-3. Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
I tilknytning til gjennomgående installasjoner, jf. § 3-4 tredje ledd, avgrenses sameierens vedlikeholdsplikt slik:
a) Innvendige tilførselsledning for vann omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående tilførselsledningen.
b) Innvendige avløpsledninger for vann, herunder gulvsluk, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående avløpsledningen.
c) Innvendige elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med bruksenhetens sikringsboks.
d) Innvendige signalledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående signalledningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og fellesareal samt vedlikehold av felles rom, felles installasjoner og utstyr er sameiets ansvar.

§ 4-4. Vedlikeholdsfond
Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond for tiltak som faller inn under § 4-3 tredje ledd. Fondets størrelse avgjøres av sameiermøtet, og skal være tilpasset aktuelle vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak.

§ 4-5. Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene og vedlikeholdsfondet, jf. § 4-4.

§ 4-6. Bruk av sameiets forsikring
Bruk av sameiets forsikring for skade i eller på bruksenhet må kanaliseres gjennom styret.
For skade på egen eller annen bruksenhet som følge av forhold som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, plikter den sameier som har vedlikeholdsansvaret å betale den forsikringsavtalte egenandelen.
En årlig oppgave over bruken av sameiets forsikring skal inntas i årsberetningen, jf. § 6-2 første ledd nr. 1.

Kapittel 5. Mislighold

§ 5-1. Krav om fravikelse
Medfører sameierens, leietakerens eller annen brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er vedkommendes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 27.

§ 5-2. Krav om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å avhende seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Kapittel 6. Sameiets organer

§ 6-1. Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april etter innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en gruppe sameiere som til sammen representerer minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløp av fristen gitt av styret etter annet ledd.

§ 6-2. Sameiermøtets forhandlinger
Selv om det ikke er nevnt i innkallingen, skal ordinært sameiermøte alltid behandle:
1. Styrets årsberetning.

2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Avsetning til og budsjett for vedlikeholdsfond, jf. § 4-4.
4. Gebyrer som nevnt i § 4-2 tredje ledd.
5. Valg av styre, jf. § 6-3.
   I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten selv, gjelder den førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En sameier har rett til å ta med seg:
a) ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem, som har rett til å uttale seg og
b) rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis sameiermøtet vedtar det.

§ 6-3. Styret
Sameiets styre består av styreleder, to eller tre (valgfritt) styremedlemmer og to varamedlemmer. Som medlem av styret kan også andre enn sameiere velges.
Styreleder velges for ett år, styremedlemmer for to år.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 6-4. Forretningsfører
Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 6-5. Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret og forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AKERSVEIEN 24.

Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 02.04.2014

§ 1 HOVEDREGEL M.V.

Leiligheten og fellesareal må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukere av de andre seksjonene.
Gårdsplass, trappeoppgang og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 2 SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR SKADE

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, om den foranlediges av vedkommende selv, vedkommendes husstand, leietakere eller andre i fast eller tilfeldig tjeneste. Likeledes har enhver ansvar for at avløpsledninger ikke tilstoppes. Det må ikke brukes Plumbo eller lignende etsende stoffer i avløpsrørene.

§ 3 AVLÅSING

Utgangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes avlåst.

§ 4 PARKERING

Parkering av biler, motorsykler i oppkjørselen er forbudt. På gårdsplassen og i forhagen må ikke uvedkommende gjenstander hensettes. Det må vernes om plener og beplantninger. Sykler henvises til sykkelstativene. Det er ikke lov å låse sykler til nedløpet til takrennene. Sykler, som ved dugnad, ikke er merket med eieres navn og oppgang, vil bli kastet i container. Dugnad vil bli varslet ved informasjon på oppslagstavlene.

§ 5 RO PÅ EIENDOMMEN

I tiden fra kl.22.00 til 07.00 skal det være ro i leilighetene. Bruk av musikkinstrumenter og høytalere innenfor dette tidsrommet skal avdempes slik at det ikke virker forstyrrende. Kraner som gir ulyd må repareres. Banking eller annen håndverksutførelse og musikkøvelser som generer naboer er forbudt på søn- og helligdager og på hverdager før kl.08.00 og etter kl.21.00, lørdager etter kl.19.00.Beboere må til enhver tid rette seg etter de instrukser som blir gitt til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse til beskyttelse av eiendom-

men. Utøvelse av sang- og musikkundervisning krever særskilt tillatelse av styret og samtykke av sameierne i de nærmeste seksjoner.

§ 6 VASKERIET M.V.

Beboerne kan bare benytte vaskeriet i den tur de har plassert sin hengelås på den oppsatte tavle utenfor vaskeriet. Hengelåsen skal være merket med seksjonsnummer. Kun 1 lås pr. seksjon på vasketavlen. Vaskeriet kan fritt brukes dersom ingen benytter det innen 30 min. etter at vasken skulle startet.

1.tur: kl. 07.00-10.00 mandag-fredag
2.tur: kl. 10.00-14.00 mandag-fredag og 1.tur lørdag
3. tur: kl. 14:00-18:00 alle hverdager og søndag
4. tur: kl. 18:00-22:00 alle hverdager og søndag

Mandag-fredag før kl. 07:00, lørdag før kl. 10.00 og søndag før kl. 14:00, og etter kl. 22:00 er all bruk av vaskeriet forbudt.
På helligdager er all bruk av vaskeriet forbudt.

§ 7 BESKJED TIL STYRET

Saker som seksjonseierne ønsker behandlet av styret, må sendes skriftlig til styrets formann, eller legges i styrets postkasse utenfor vaskeriet.

§ 8 STANDARDISERTE SKILT M.V.

- Alle skal ha standardisert skilt på postkasser og tablå for callinganlegg i henhold til oppslag på tavle. Alle skilt utenom standard vil bli fjernet. Styret har fullmakt til å bestille opp skilt til postkasser og ringeklokker til de som ikke ordner dette selv. Faktura for skilt sendes i disse tilfellene rett til eier.

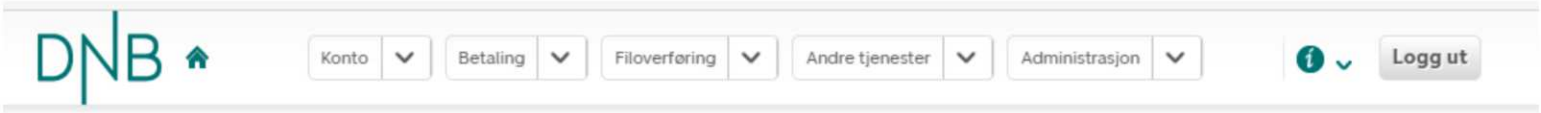
- Inngangsdører til seksjonene skal ha montert ringeklokke.

- På kjøkken eller tilsvarende rom er det kun lov til å ha ventilator med kullfilter. Med andre ord er det ikke lov til å koble seg på luftekanaler eller ut i friluft via veggventil.

- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

§ 9 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.



Nedbetalingslån

1636 87 40539

Oversikt fra: 29.05.2026 kl. 10:18

Bokført saldo (NOK)

-13 049 379,99

Bevilget: 13 400 000,00

Nominell rente

6,80 %

Neste innbetaling

1. juni 2026

93 008,00 kr

Nedbetalingstid

Innfrielsesdato: 01.10.2049

23 år, 4 måneder

Lånedetaljer | Transaksjoner

Effektiv rente	7,28 %
Trekkonto	1506 53 77834
Terminer per år	12

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Akersveien 24 Sameie
v/ Ole Grini Johansen
Akersveien 24E
0177 OSLO

Dato	18.03.2026
Tlf.	915 04800
Lån nummer	1636.87.40539
Belastes kontonummer	1506.53.77834
Forfall	01.04.2026
Restgjeld etter avdrag	13.069.273,28-
Rentesats	6,80000%

FORHÅNDSVARSEL

Avdrag er beregnet for perioden fra og med 01.03.2026 til 01.04.2026

Renter er beregnet for perioden fra og med 01.03.2026 til 01.04.2026

BELØPSSPESIFIKASJONER:

Avdrag	:	17.358,22
Renter	:	75.579,78
Provisjon	:	
Overkurs	:	
Underkurs	:	
Forsinkelsesrenter	:	
Termingebyr	:	70,00
Garantiprovisjon	:	
Formidlerprovisjon	:	
Diverse okm. ikke til fradrag	:	
Purregebyr	:	
Diverse omk. til fradrag	:	
Beløp å betale	:	93.008,00
Herav restanser	:	

Terminbeløpet vil bli belastet ovennevnte konto pr. terminforfall. Vi ber Dem vennligst påse at det på det tidspunkt er tilstrekkelig dekning på kontoen.

PROTECTOR forsikring

profinans

Akersveien 24 Sameie
v/ Ole Grini Johansen
Akersveien 24E
0177 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
Tlf +47 24 13 18 00
Org.nr: NO 985 279 721
Swift: NDEANOKK
IBAN: NO6060110635217

Kundens ref:

Faktura

Fakturanummer	578-20-1-010062	**Kundenummer**	1919443
Fakturadato	19.11.2020	**Ordrenummer**	234037
Betalingsfrist	01.01.2021	**Antall terminer**	1
Fakturabeløp	89 842,00	**Termin**	1
Bankkonto	6011 06 35217		
KID	1919443901360206		

Fakturaen omfatter følgende poster

Beskrivelse		**Beløp**
Boligselskapsforsikring	NOK	77 950,66
Naturskade	NOK	11 891,34
Sum	NOK	**89 842,00**

Vennligst betal innen angitte betalingsfrist. Ved for sen betaling belastes purregebyrer og morarenter ihht. gjeldende lover og regler.

Vennligst bruk kid ved betaling

Fakturanr: 578-20-1-010062
Kundenr: 1919443

01.01.2021

Akersveien 24 Sameie
v/ Ole Grini Johansen
Akersveien 24E
0177 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo

1919443901360206 89 842 00 9 6011 06 35217

Premievarsel / Polise

Hei! Tusen takk for et hyggelig samarbeid så langt. Vi håper at dere er fornøyd med valget om å bruke Profinans.

Velkommen

Som du vet er det viktig for oss i Profinans å ha et tett forhold til våre kunder, og gi hver og en av dere personlig oppfølging fra en fast kontakt, i Deres tilfelle er det meg. Derfor håper jeg at du ikke nøler med å ta kontakt om det skulle være noe du måtte lure på.

Velkommen som kunde hos oss!

Hilsen *Niklas Myhre*

Protector

Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA. Protector har ikke egen distribusjon av sine forsikringer, men selger disse gjennom forsikringsmeglere og agenter. Vår rolle som forsikringsagent er å drive produktutvikling, salg, kundeservice etc. som forsikringsselskaper ellers gjør selv. For dette arbeidet mottar vi godtgjørelse fra Protector. Se mer på profinans.no

Når du skal melde skade er det Protector du skal ta kontakt med.

Ved skade bør du først gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ta for eksempel kontakt med rørlegger før du kontakter Protector.

Ved mistanke om skadedyr kontakt Norsk Hussopp Forsikring på +47 22 28 31 50 eller skade@hussoppen.no.

Kontaktperson i Profinans



Niklas Myhre

+47 22 33 40 31
+47 97 01 97 02
nm@profinans.no

Kontaktpunkt ved skade

PROTECTOR forsikring

Skadeavdelingen

+47 24 13 18 88
Skade@protectorforsikring.no

Har dere mistanke om skadedyr? Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring. Tlf 22 28 31 50, eller skade@hussoppen.no

profinans

PROTECTOR forsikring

Dekningsoversikt



Bygningsforsikring

Dekker skade på bygning

· Brann/vann/innbrudd	Fullverdi
· Brudd, skade, glassruter og sanitærporselen	Inkludert
· Snøtyngde, snøpress, ras fra tak	Inkludert
· Følgeskade grunnet vann fra andre leiligheter (våtrom og andre rom)	Inkludert
· Varmekabler ved inngangsparti, garasje etc	Inkludert
· Tyveri og hærverk i eller på bygning	Inkludert
· Naturskade	Inkludert
· Påbud fra offentlig myndigheter	10 000 000,-
· Maskinskade (heis, varme- og ventilasjonsanlegg o.l)	2 500 000,-
· Fellesinventar, løsøre og maskiner (under 750 kg), underjordiske avfallssystemer og ladestasjoner Ebil	750 000,-
· Hageanlegg, lekeapparat, ballbinge, sykkel-, post- og søppelkasse/skur/stativ	750 000,-
· Uteglemte bygg som garasje, uthus, boder etc.	750 000,-
· Nøkkelforsikring	200 000,-
· Husleietap (boligselskapets) som følge av en erstatningsmessig skade	Tilsvarende 36 måneder
· Andels/seksjonseiers merkostnader til midlertidig bolig etter skade	Tilsvarende 36 måneder
· Riving, rydding og bortkjøring	100% av fullverdigrunnlaget
· Utgifter til prisstigning	20% av erstatningen
· Lagring og destruksjon av miljøfiendtlige rester av forsikrede ting	20% av fullverdigrunnlaget
· Bygningsmessige forandringer / påkostninger	15% av fullverdigrunnlaget



Personforsikring

Yrkesskade, dugnad m.m.

· Yrkesskade/yrkessykdom for midlertidige ansatte	Inkludert
· Dødsfall/invaliditetsforsikring etter ulykke på dugnad	850 000,-
· Barn død/ulykke i fellesområder/lekeapparat	25 000,- / 200 000,-
· Dødsfall/invaliditetsforsikring som fører av små arbeidsmaskiner	100 000,- / 200 000,-

Dekningsoversikt



Ansvarsforsikring

Erstatningsansvar for skade på person og ting

· Huseieransvar og Byggherreansvar	10 000 000,-
· Ansvar for små arbeidsmaskiner	10 000 000,-
· Styreansvar for styremedlemmer	10 000 000,-
· Miljøforsikring (Erstatningsansvar etter naturmangfoldloven)	2 000 000,-



Kriminalitetsforsikring

Dekker underslag utført av styremedlemmer og ansatte

· Underslag, tyver, bedrageri, utroskap og dokumentfalskning	500 000,-



Rettshjelpsforsikring

Ved rettstvist dekkes advokatbistand

· Økonomisk bistand til boligselskapet ved rettstvist	500 000,-



Katastrofeforsikring

Hjelp til beboere uten innboforsikring ved brann og naturskade

· Ved manglende innboforsikring hos beboer, erstattes beboers innbo	Inntil kr 200 000,- pr leilighet



Skadedyrsforsikring

Dekker problemer med skadedyr

· Skadedyrsforsikring	2 000 000,-



Tilleggsforsikringer

Tegnes ved spesielle behov

- Forsikring mot tap av felleskostnader (ved manglende innbetaling av felleskostnader fra seksjons-/andelseier)
- Auto, herunder bil og arbeidsmaskiner
- Yrkesskadeforsikring for fast ansatte
- Annet

PROTECTOR forsikring

profinans

FORSIKRINGSBEVIS

Forsikringstaker: **Akersveien 24 Sameie**

Forsikringsnr: **2230047-1.1**

Kundenummer: **1919443**

Alle beløp i: **NOK**

Forsikringen omfatter	Fra dato	Til dato	Premie	Herav naturskade premie
Bygningsforsikring	01.01.2021	31.12.2021	82 142	11 891
Skadedyrforsikring	01.01.2021	31.12.2021	7 700	
Periodepremie			89 842	11 891

Generelt: Kontroller forsikringsbeviset. Dette er en bekreftelse på avtalens innhold.Dersom vi ikke mottar melding om eventuelle uriktigheter, regnes avtalen som godkjent.

Informasjonsplikt: For forsikringsavtaler som er inngått via forsikringsmegler, er alle opplysninger gitt avforsikringsmegler å betrakte som om de er gitt av forsikringstaker.

Sikkerhetsforskrifter: Brudd på sikkerhetsforskrifter, som fører til skade eller størreerstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde disse eller med å påse at de ble overholdt, kan retten til erstatning bli redusert eller falle bort, jf. Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-8. Det samme gjelder hvis forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten.

Endring av risiko: I forsikringsbeviset er det angitt opplysninger om hvilke forhold selskapet har lagt til grunn vedvurdering av risiko. Dersom risikoen helt eller delvis endrer seg, må selskapet informere om forholdet. Dette kan for eksempel gjelde endring av yrke, jfr. FAL § 4-1.

Melding av skade: Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
e-post: Skade@protectorforsikring.no
Tlf: (+47) 24 13 18 88

Frist for melding av skade: Retten til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til selskapetinnen 1 år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner Jfr. FAL § 8-5.

Retten til nemndbehandling: Dersom det oppstår tvist med selskapet, kan hver av partene kreve nemdbehandling etter FAL § 20-1

Forsikringsavtalen består av: Forsikringsbeviset.
Forsikringsvilkårene samt sikkerhetsforskrifter oppgitt i forsikringsbeviset. Vilkår 101 - Generelle vilkår. Lov av 16. juni 1989 nr. 70 om naturskadeforsikring. Lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler.

Forsikringsagent: Profinans AS
Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA og mottar godtgjørelse for sitt arbeid. For ytterligere informasjon ring 22 33 40 30 eller se www.profinans.no.

PROTECTOR forsikring

profinans

Forsikringstaker: Akersveien 24 Sameie

Forsikringsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Forsikringen omfatter: Bygningsforsikring

Tilleggsforsikringer: Egenandel på bad 30 000,- inkludert varmekabler.

Forsikringspremie: 82 142

Sikkerhetsforskrifter: Sikrede plikter å overholde vedlagte sikkerhetsforskrifter. Hvis brudd på sikkerhetsforskrifter fører til skade eller større erstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde dem eller med å påse at de ble overholdt, kan utbetalingen under forsikringen bli redusert eller falle bort, jf. FAL § 4- 8.

Akersveien 24 a-e, 0177 OSLO	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	182 943 630	10 000	82 142

Vilkår:
NHF1 - Skadedyrforsikring - Boligselskap
P101 - Generelt vilkår
P899 - Naturskade
P451 - Proforsikring boligselskaper

Sikkerhetsforskrifter:
P851 - Generell Sikring
P852 - Automatisk Sprinkleranlegg
P863 - Koke- og stekeinnretninger
P887 - Automatisk Innbruddsalarm
P890 - Innbruddssikring Beskyttelseklasse B1
P894 - Rabattgivende Automatisk Brannalarmanlegg

PROTECTOR forsikring

profinans

Forsikringstaker: Akersveien 24 Sameie

Forsikringsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Forsikringen omfatter: Skadedyrforsikring

Antall boenheter 55

Tilleggsforsikringer: Skadedyrforsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring som også foretar
skadeoppgjør.
Telefon: 22 28 31 50, epost: skade@hussoppen.no eller www.hussoppen.no
Selskapet har til en hver tid rett til å besiktige forsikret bygning. Besiktigelsen skjer uten
kostnad for sikrede. Besiktelsesrapporten er til selskapets eget bruk. Den er ikke å anse
som noen garanti for at det ikke finnes mangler eller skader. Selskapet kan etter utført
besiktigelse la være å fornye forsikringen ved første forfall. Dette med bakgrunn i at
bygningen risikomessig ikke egner seg for forsikring.
Vilkår: Boligselskap - Skadedyrforsikring av januar 2020.

Forsikringspremie: 7 700

Sikkerhetsforskrifter:

Akersveien 24 a-e, 0177 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
	Førsterisiko	2 000 000	10 000	7 700

Vilkår:
NHF1 - Skadedyrforsikring - Boligselskap
P101 - Generelt vilkår
P899 - Naturskade
P451 - Proforsikring boligselskaper

Sikkerhetsforskrifter:
P851 - Generell Sikring
P852 - Automatisk Sprinkleranlegg
P863 - Koke- og stekeinnretninger
P887 - Automatisk Innbruddsalarm
P890 - Innbruddssikring Beskyttelseklasse B1
P894 - Rabattgivende Automatisk Brannalarmanlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Se adresseliste

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807395-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Torbjørn Withbro | Arkivkode: 521.3

ADRESSEVEDTAK - AKERSVEIEN 24 OG 26

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 218 bnr. 24
Gnr. 218 bnr. 25
Gnr. 218 bnr. 26

Adressering i henhold til varsel om endring av adresse datert 01.07.2008. Adresseringen gjelder for ovenstående eiendommer.
Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendommer har fått følgende adresser:

Gnr. 218	bnr.24	flerboligbygg	**Akersveien 24A-E**	(tidl.gitt Akersveien 24D-H)
Gnr. 218	bnr.25	flerboligbygg	**Akersveien 24F-G**	(tidl.gitt Akersveien 24B)
Gnr. 218	bnr.26	Teknologisk Institutt	**Akersveien 26**	(tidl.gitt Akersveien 24C)

Se kartkopi

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Spesielle forhold:
Vi gjør oppmerksom på at omadressering kan bli iverksatt ved eventuell fortetning, bruksendringer eller gjennomgang av adressene i området.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Anmeldelse
11 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Sa. 1236
1932
N.2 OSLO

1.

Perdig attestert 27-11-35

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Akersveien Blokk 6-F-4-26-7.

Innlevert 23. juli 1932. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/7-32

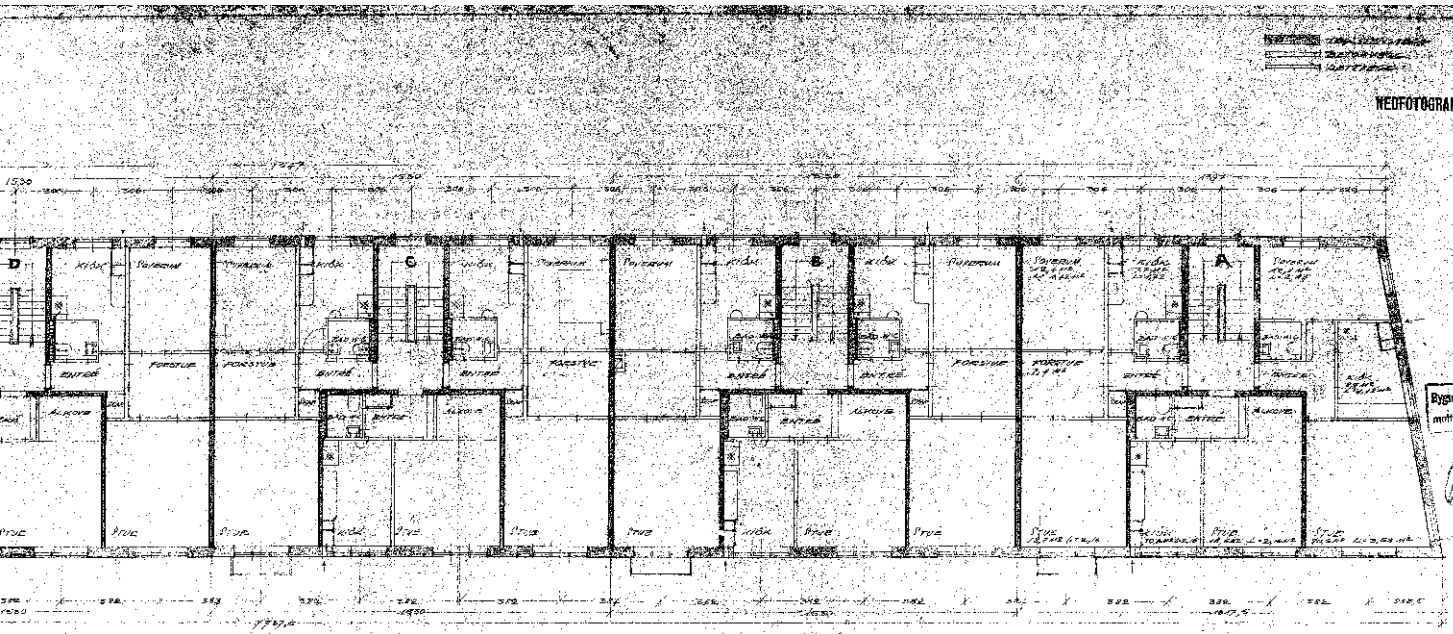
Arkitekt

Opmålingen jr. nr. 648
Mott. 26. JUL. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 26 juli 1932.

Reg. chefen jr. nr. 884
mott. 26. JUL. 1932

NEDFOTOGRAFERT- 13 X



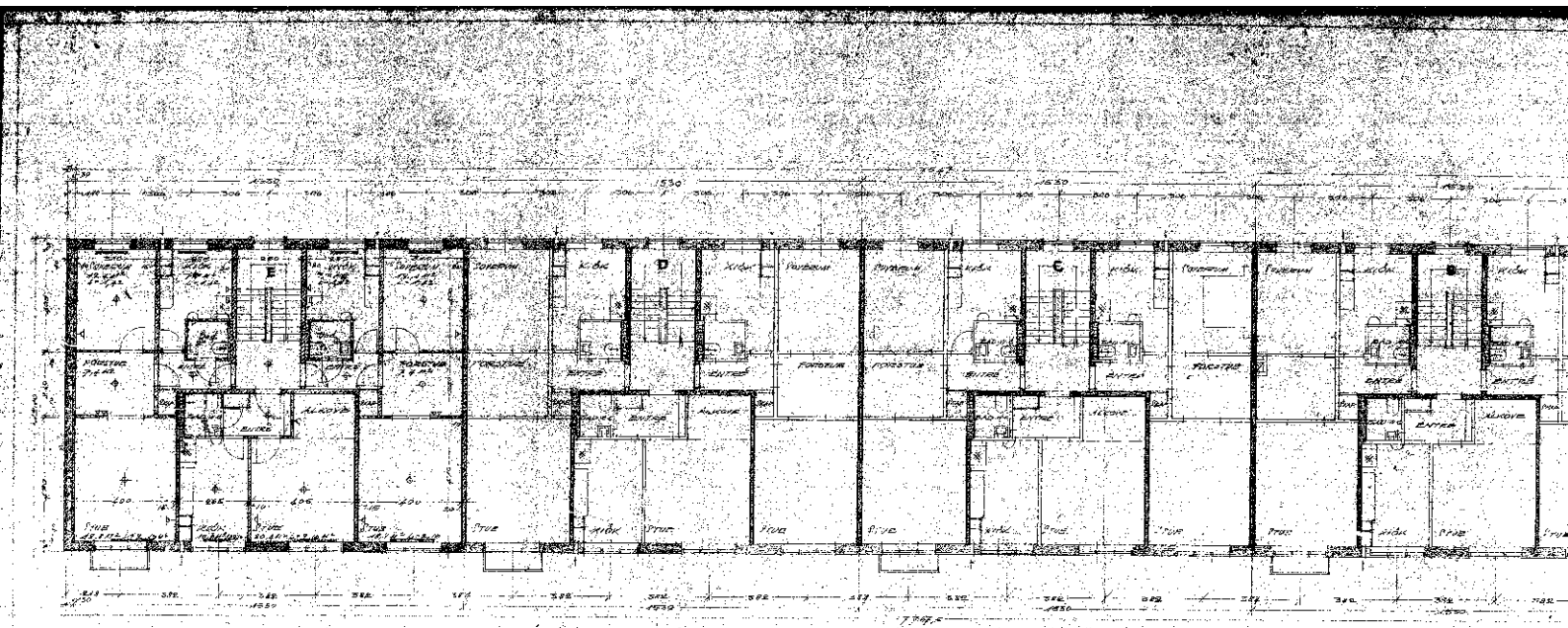
Bygn. nr. 1236/102
mottatt 13 JUL 1953

BF 80

BYGNINGSARBEIDERNES BOLIGPRODUKSJON
AKERSVEIEN 24 (PARSELL AV 26)
BLOKK ABCDE
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETASJE
VICTOR SCHALLIN ARKITEKT M.N.A.

M.Å. 1:100

L·Nº 631



2, 3

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B-D. J. nr. 3194/49.

Ferdig attestert 29/4. 1950

Ekspedisjons-Dokument

angående ny døråpning

på matr.-nr. 24, Akersvn.

Innlevert 21. okt. 1949. Attestert 29/4-50

Ingeniørkontoret
Sendes ~~Nordre Bydistrikt~~ til uttalelse.
Oslo, den 22. okt. 1949.
Helge Herlow

Tilbakesendes. Til tegning av døråpning i skillevegg av gjenbetong har intet å bemerke.

Oslo 29/10-49
E. Halvorsen.

Nordre DISTRIKT

2-11 49

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 3. november 1949.

Kaare Reglo.
fung.

Skl. B. 4. 3000. 11-48. Snorre.

N.B.D.
J. nr. 3194/49
Tkeroveien 24.

Ing. tekn. fjøs. m.m.
Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 5 - 11 1949

Meld. 8/11-49

Ansvh: tømrermr. Arnt Andreassen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sam. Akersvn. 24 v/Solheim
Akersveien 24F

0177 OSLO

Dyrkorn, Ole-Jørgen
Stensgt. 4 B

0358 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960036435	97/63824

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
28. oktober 1997

Arbeidssted : 218/0024 Akersveien 24D-H
Byggherre : Sam. Akersvn. 24 v/Solheim, Akersveien 24F, 0177 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.09.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rocth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

7

200006291

BPA Rør AS
Postboks 103
0509 OSLO

0 8 APR. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006291-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24	Eiendom:	218/214
Tiltakshaver:	Sam. Akersvn. 24 D-H	Adresse:	Akersveien 24 G, 0177 OSLO
Søker:	BPA Rør AS	Adresse:	Postboks 103, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Morten Nedgården Vedlikehold
Nedreveien 9
2070 RÅHOLT

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200212139-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24B	Eiendom:	218/25/19
Tiltakshaver:	Einar Jungård	Adresse:	Akersveien 24B, 0177 OSLO
Søker:	Morten Nedgården Vedlikehold	Adresse:	Nedreveien 9, 2070 RÅHOLT
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

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), § 33.

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 datert 13/12- 2002

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
Bolig tett by, Nybygg

Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

ARK 19 Arkitektkontor as
Akersgt. 73b
0180 OSLO

Dato: 04 MARS 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712922-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Martine van Alphen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24B	Eiendom:	218/25/0/25
Tiltakshaver:	Turid Bjørkholt og Roald Johnsen	Adresse:	Nesveien 18, 4810 EYDEHAVN
Søker:	ARK 19 Arkitektkontor as	Adresse:	Akersgt. 73b, 0180 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - AKERSVEIEN 24B

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.

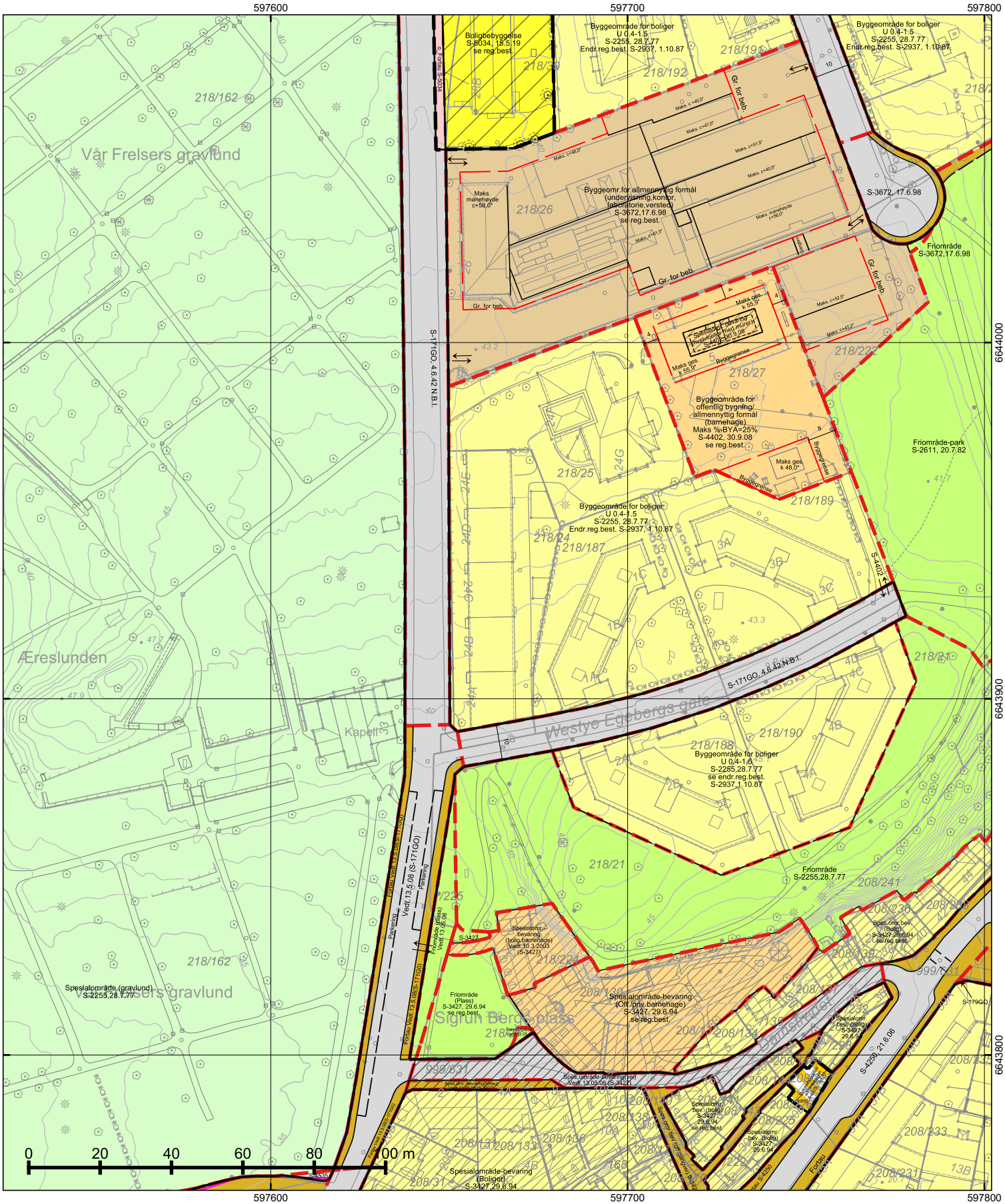
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

For Mari Helene Slagsvold
avdelingsenhetsleder

Martine van Alphen
saksbehandler

Kopi til:
Turid Bjørkholt og Roald Johnsen, Nesveien 18, 4810 EYDEHAVN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

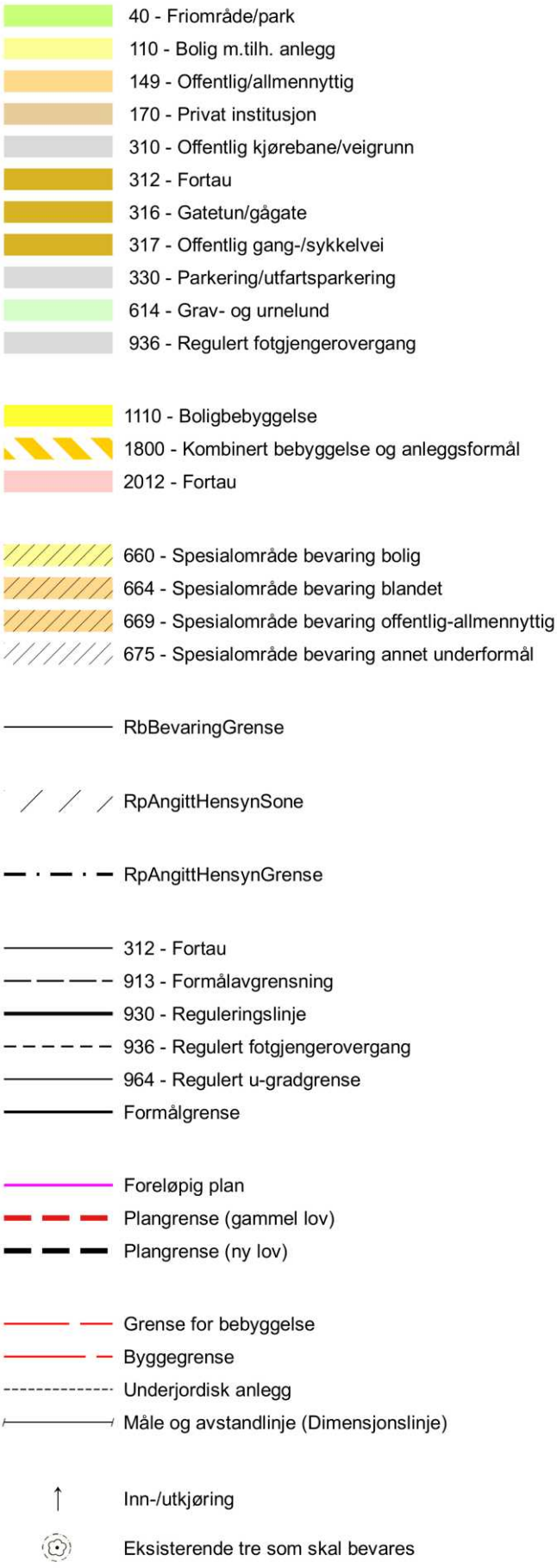
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

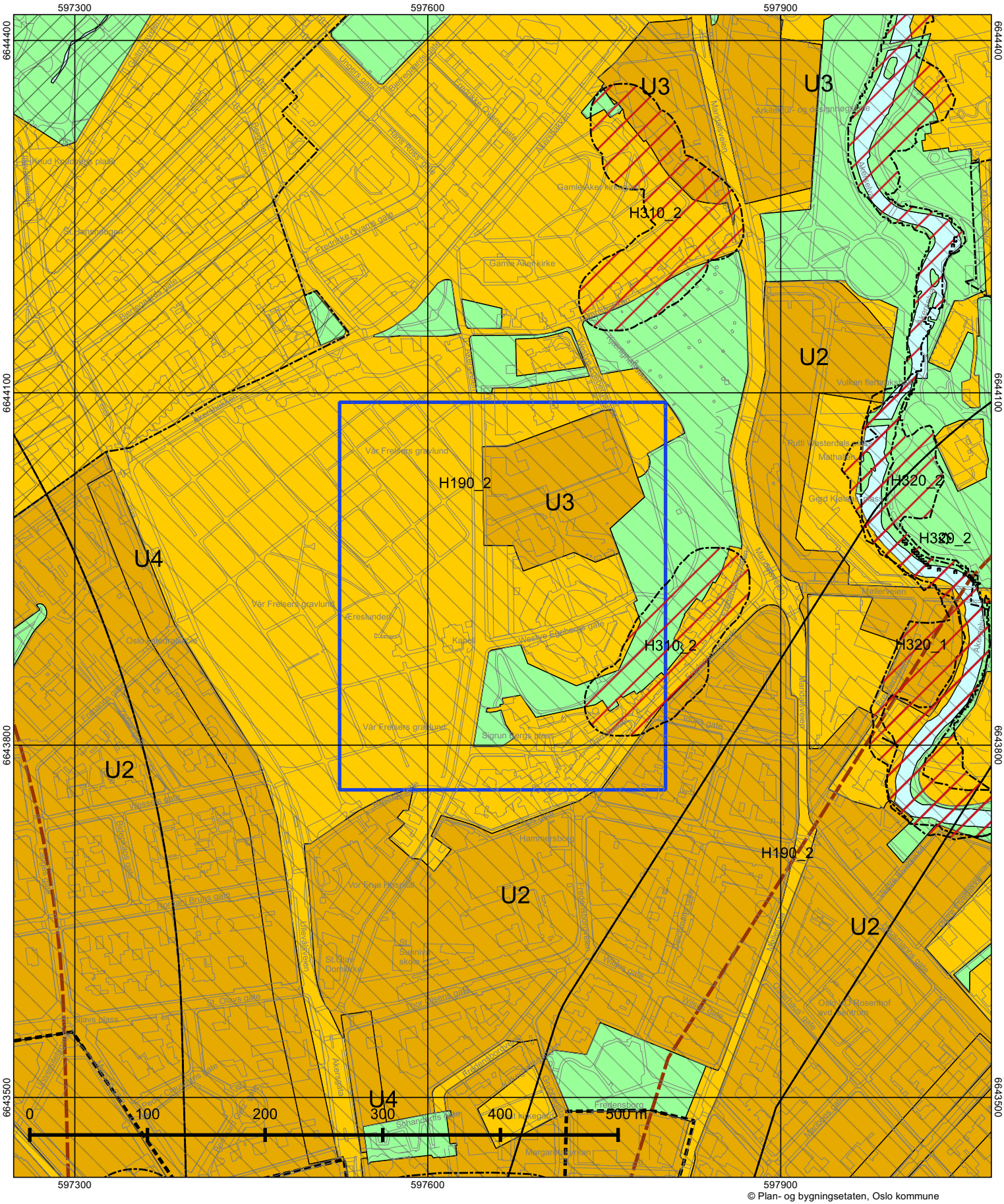
PlottID/Best.nr: 158555/ 86533719
Adresse: Akersveien 24
Gnr/Bnr: 218/24
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158555/86533719
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

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, 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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

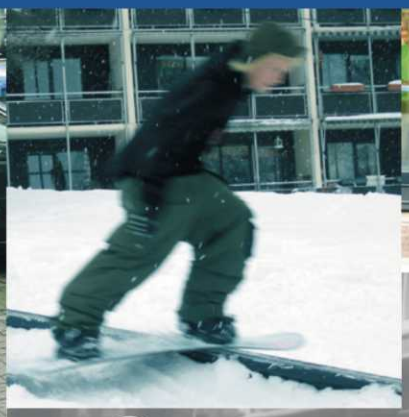
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

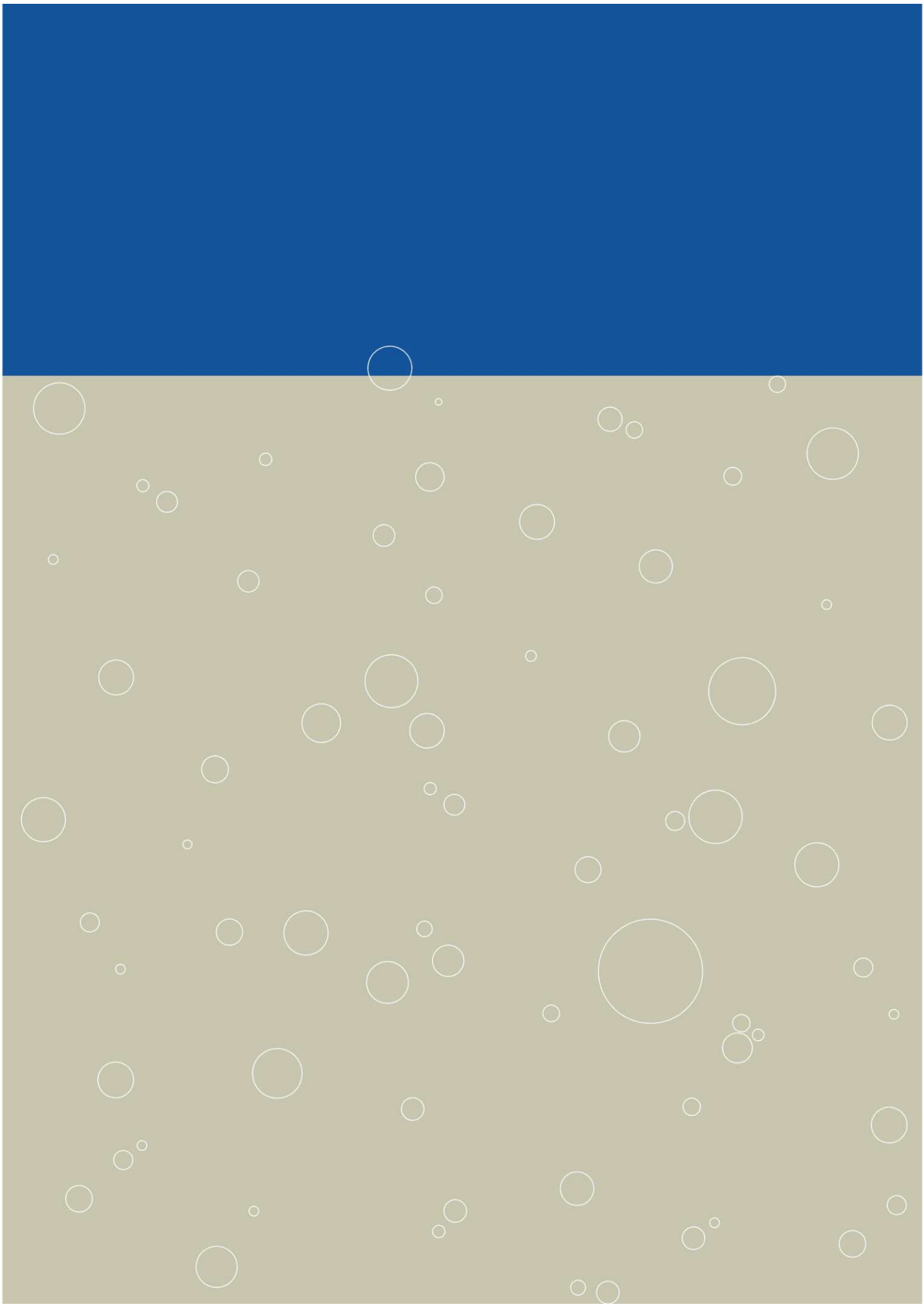
Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

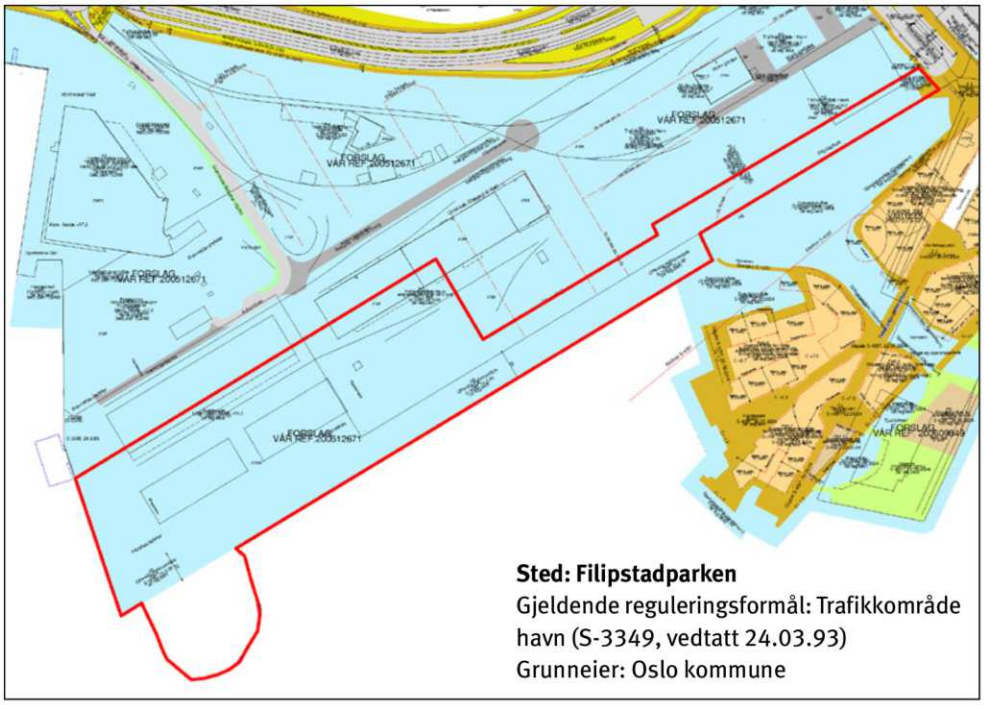
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

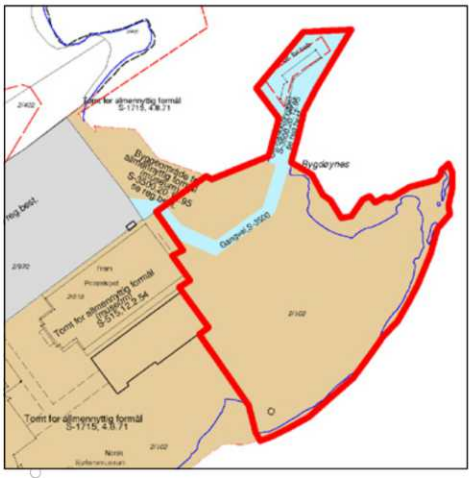
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

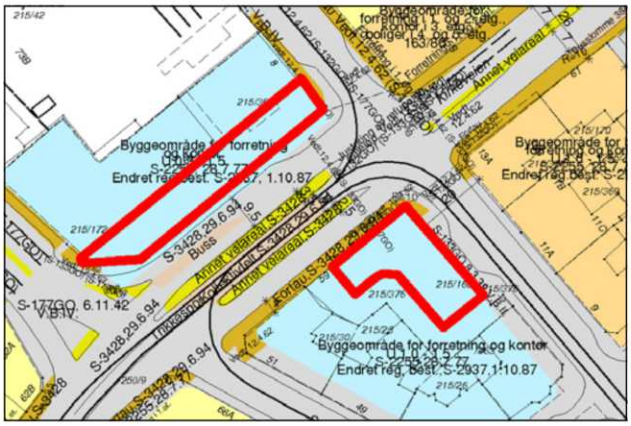


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



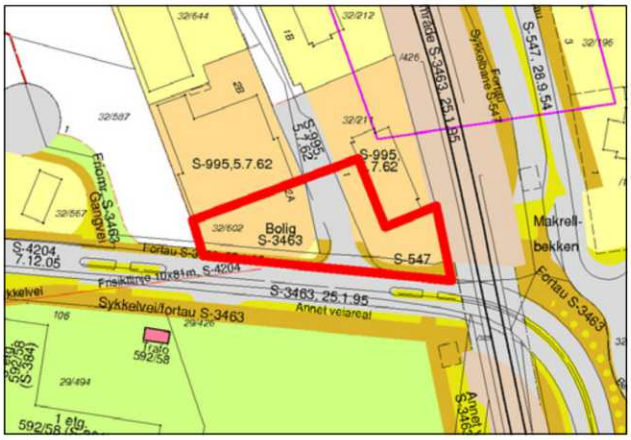
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



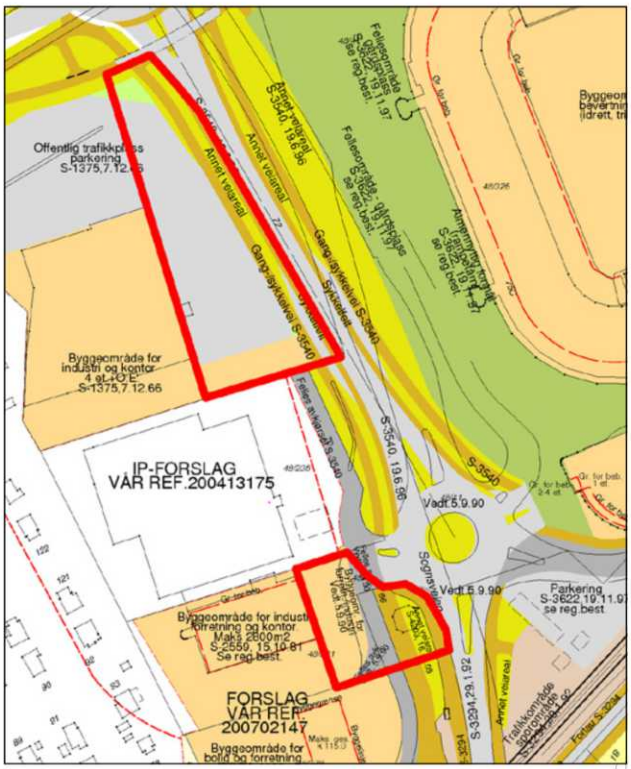
Bydel Vestre Aker

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

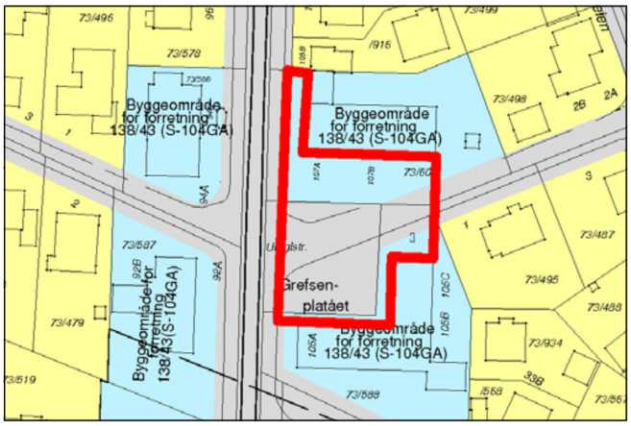


Bydel Nordre Aker

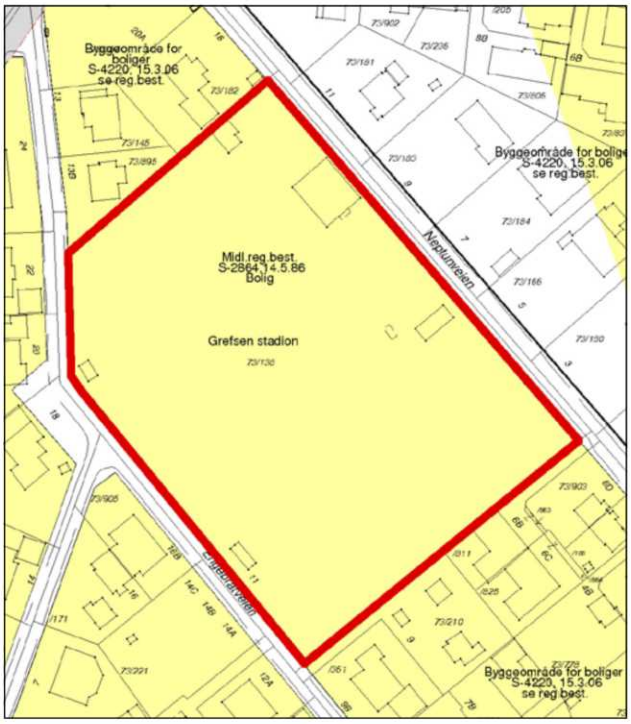
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



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

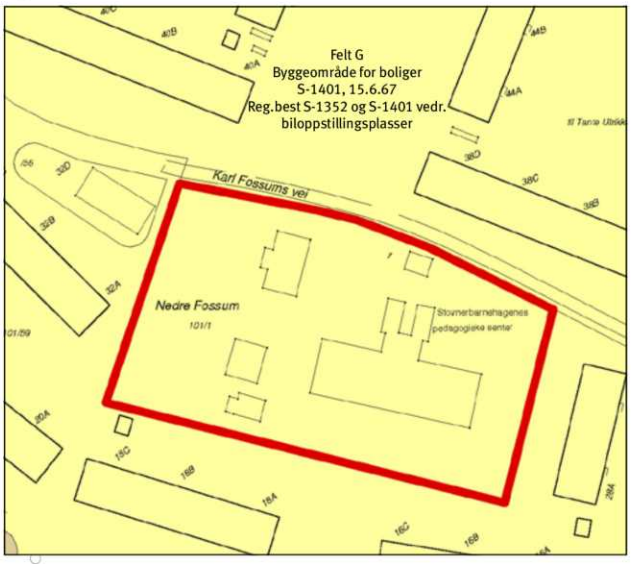


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

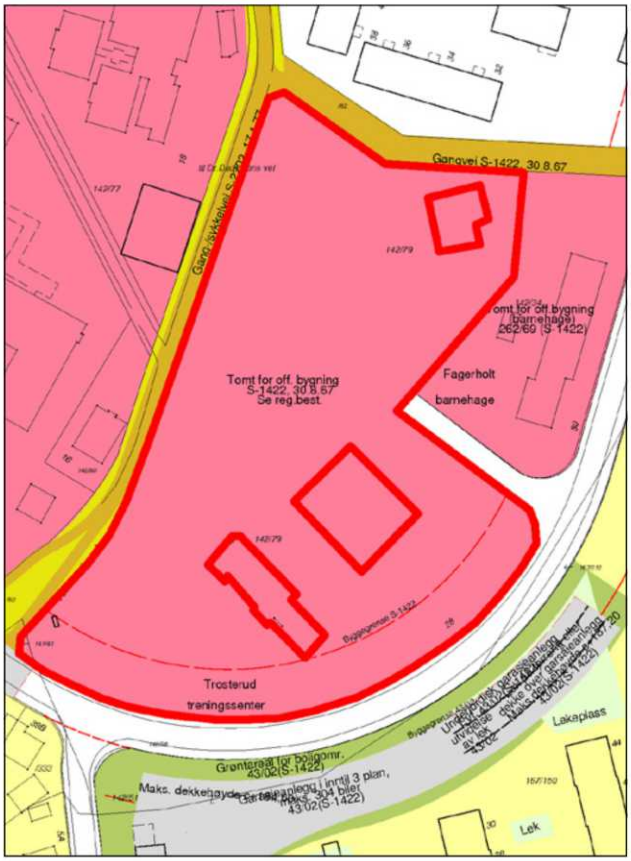
Bydel Stovner



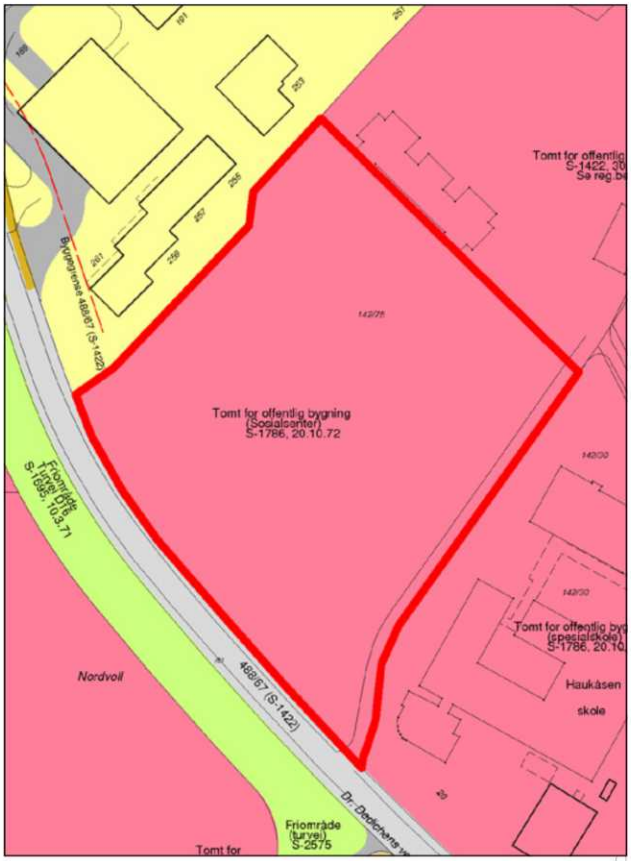
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

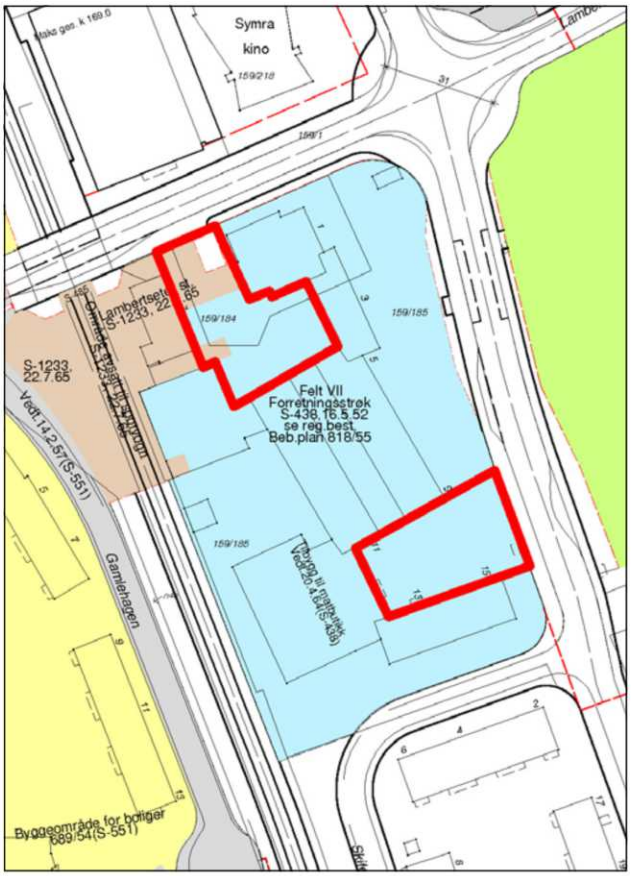
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

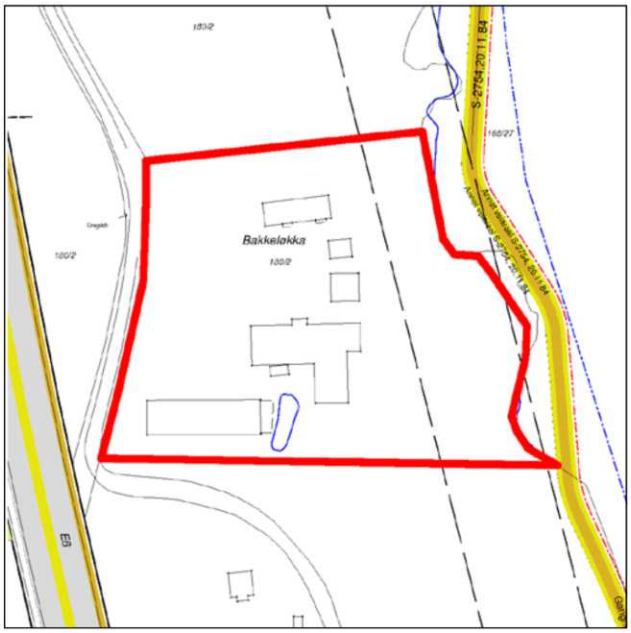


Bydel Nordstrand



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.

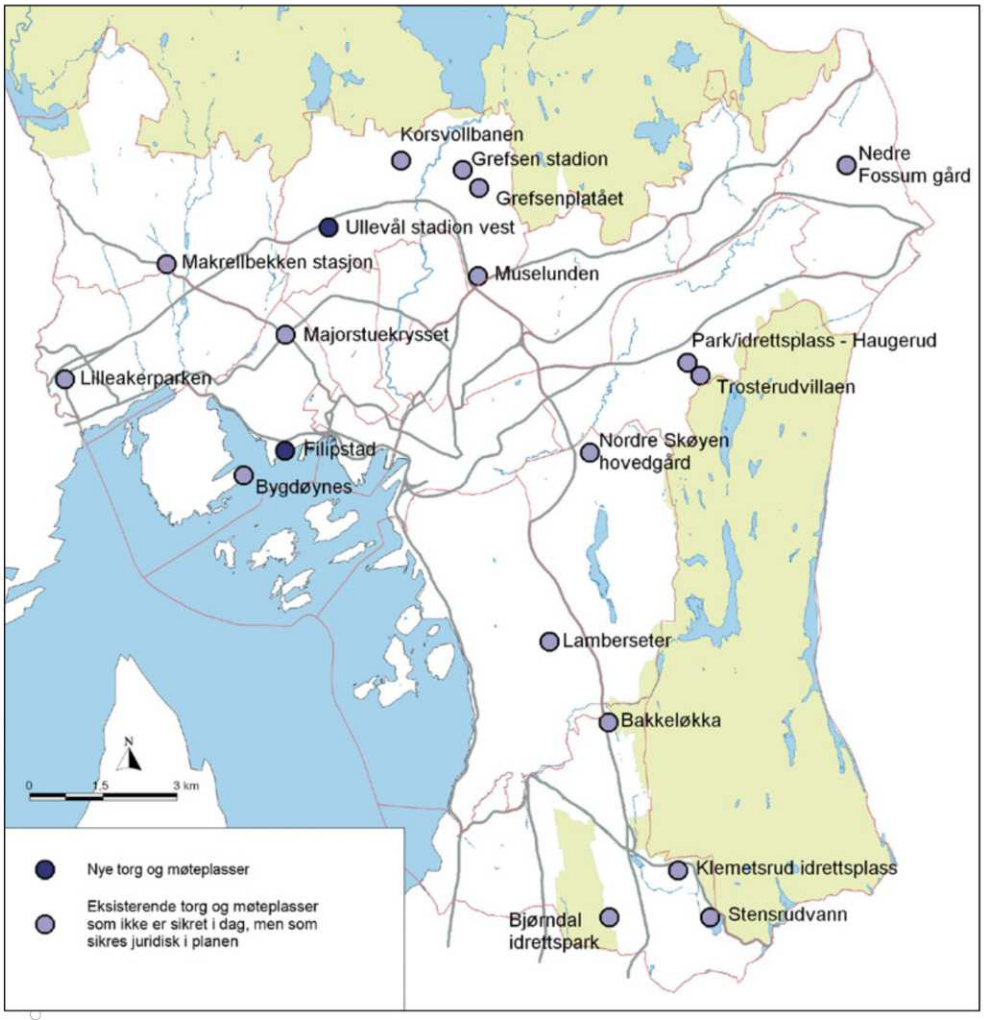
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



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

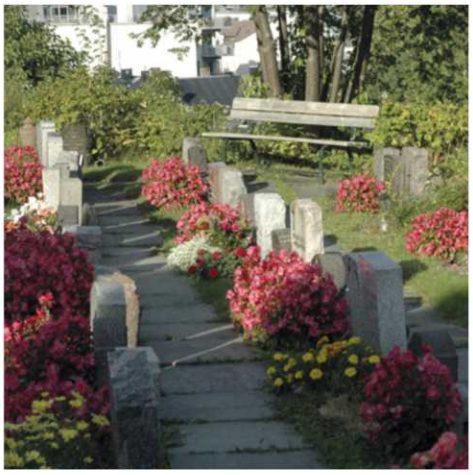
LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



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".

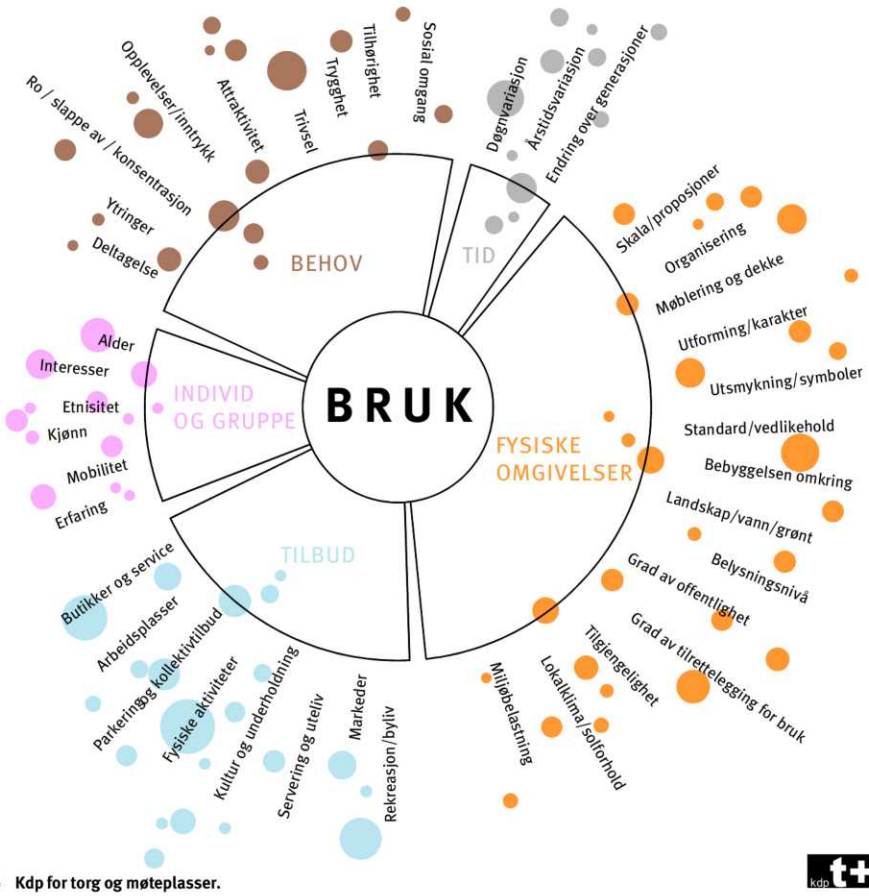
BYENS UTEROM

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

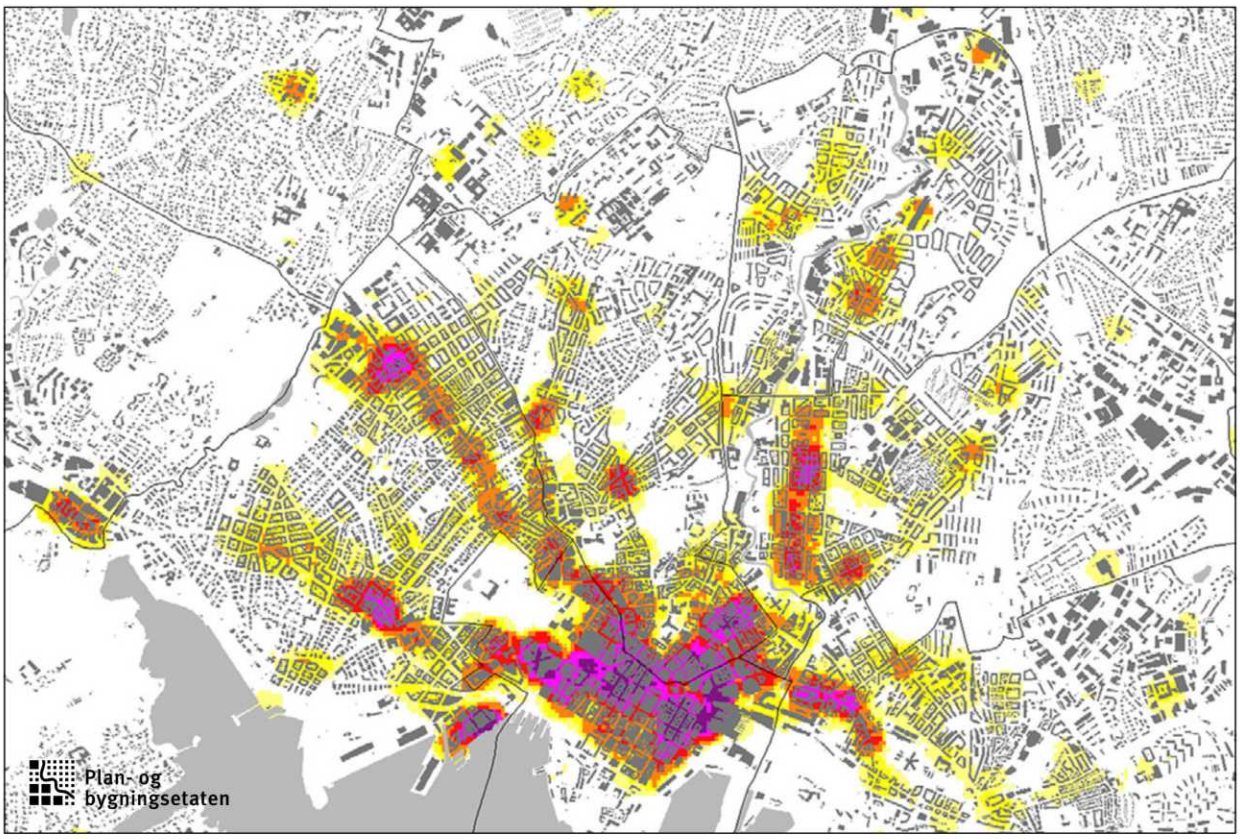
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til 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

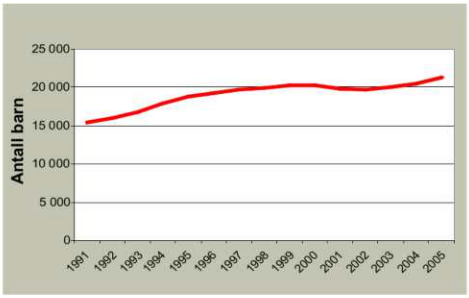
BY- OG BYLIV I ENDRING

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.

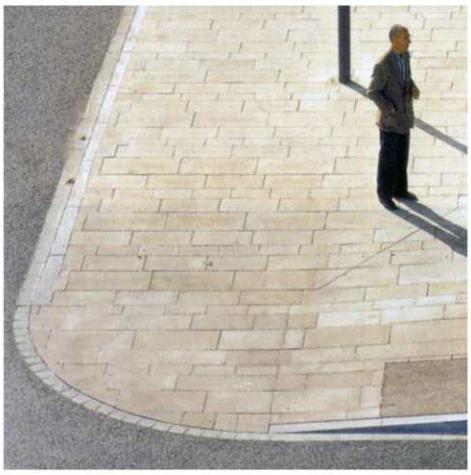
UNIVERSELL UTFORMING

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).

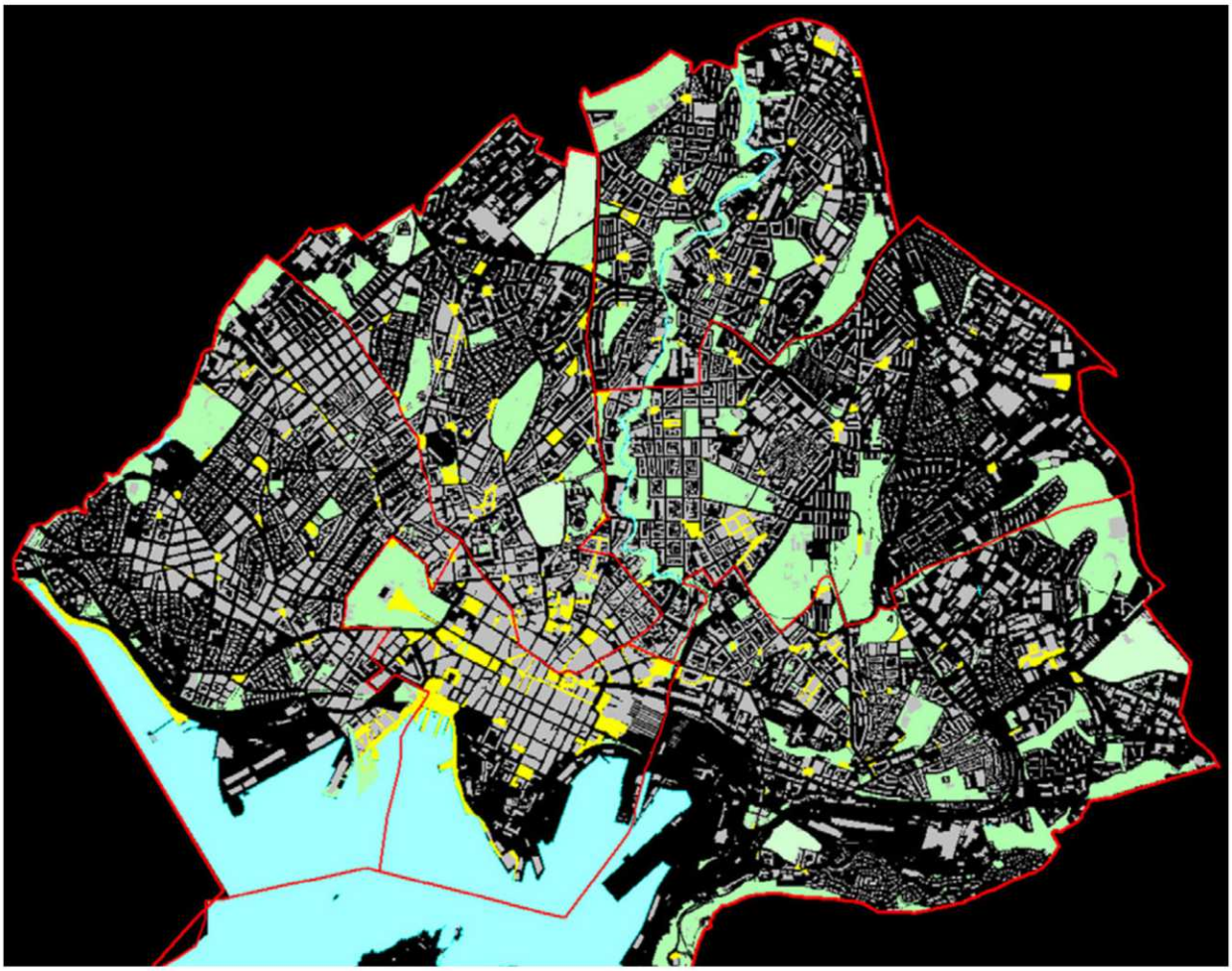
6.3 Fysiske utfordringer

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.

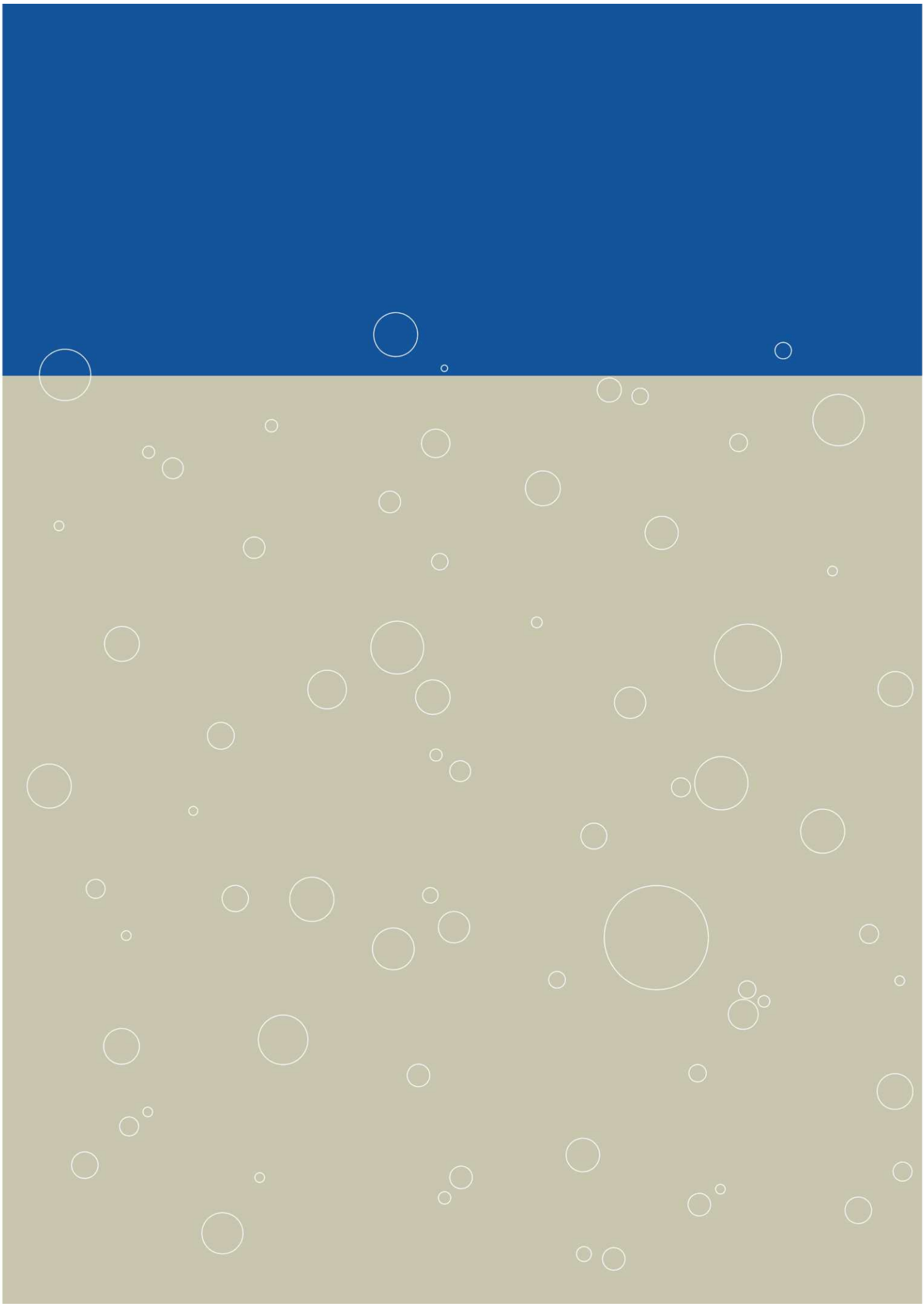
Verktøykasse, januar 2009.

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



Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige 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.

Paragraf 12

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

Oslo

V130508

DAMSTREDET OG AKERSVEIEN. Mindre vesentlig reguleringsendring.

V130508 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.05.2008

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200410185

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3427, S-171GO, 200410185

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

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

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

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

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533719
Deres ref: 9239186

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 24.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 218, bnr. 24.

GNR. 218 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1933.

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

2124 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

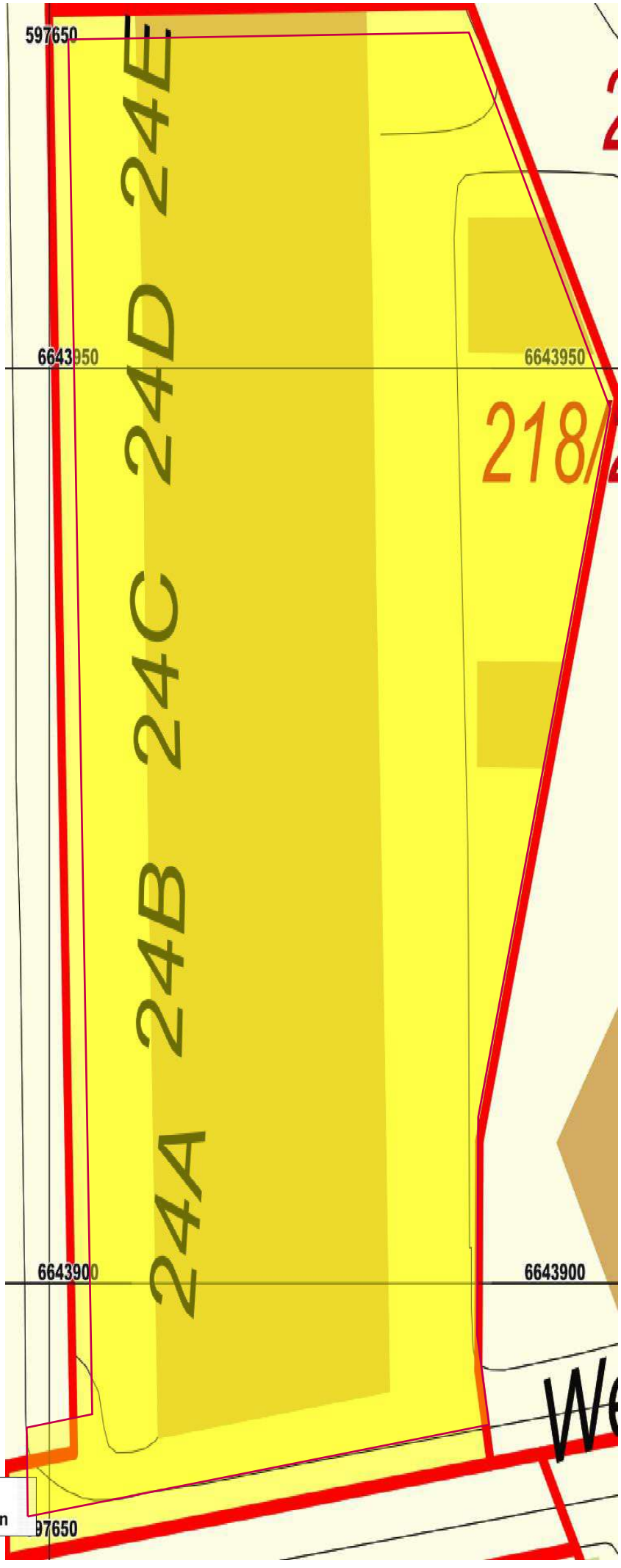
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


597650
6643950
6643950
218/
24A 24B 24C 24D 24E
6643900
6643900
97650
Plan- og bygningsetaten

DAGBOKFØRT

20.NOV.84 058872

H

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ernst Lampe	Karl Johansgt. 25	42.85.48

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 24	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Akersveien. 24, Sameie
Tom Kristiansen m. fl.

Fødselsnummer:

Avskriftens riktighet bekreftes

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

- [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

- [ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

- [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2324	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2324
1	2	3	1	2	3
1	Leilighet	39	21	Leilighet	55
2	B	29	22	B	55
3	B	45	23	B	39
4	B	39	24	B	29
5	B	29	25	B	45
6	B	45	26	B	39
7	B	39	27	B	29
8	B	29	28	B	45
9	B	45	29	B	39
10	B	55	30	B	29
11	B	55	31	B	45
12	B	39	32	B	55
13	B	29	33	B	55
14	B	44	34	B	39
15	B	39	35	B	29
16	B	29	36	B	45
17	B	45	37	B	39
18	B	39	38	B	29
19	B	29	39	B	45
20	B	45	40	B	39 Fortsetter nytt ark
Sum teller skal stemme med nevner		2324	Sum teller skal stemme med nevner		2324

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon siste prioritet innen 90 % av lånetakst og uten opptrinsrett.

Bygningen er uten loft.
Ved sekjoneringen skjer en overdragelse fra de øvrige sameierne til Borettslaget tilsvarende en verdi kr. 44.000.-.
Sameiekontrakten av 26/1-1979, dbm. 1531 Slettes

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17.8.84	Fullmakt for sameierne. i gnr. 218 bnr. 24
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet. Karl Johansgt. 25 42.55.48

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	218	24		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Akersveien. 24, Sameie Tom Kristiansen m.fl.			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2324	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2324
1	2	3	1	2	3
1			41	Leilighet	29 Transportert fra
2			42	B	45 foregående
3			43	B	55 side
4			44	B	55
5			45	B	29
6			46	B	39
7			47	B	45
8			48	B	39
9			49	B	29
10			50	B	45
11			51	B	39
12			52	B	29
13			53	B	45
14			54	B	55
15			55	B	55
16			56	Forretn.l. N	80
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2324	Sum teller skal stemme med nevner		2324

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

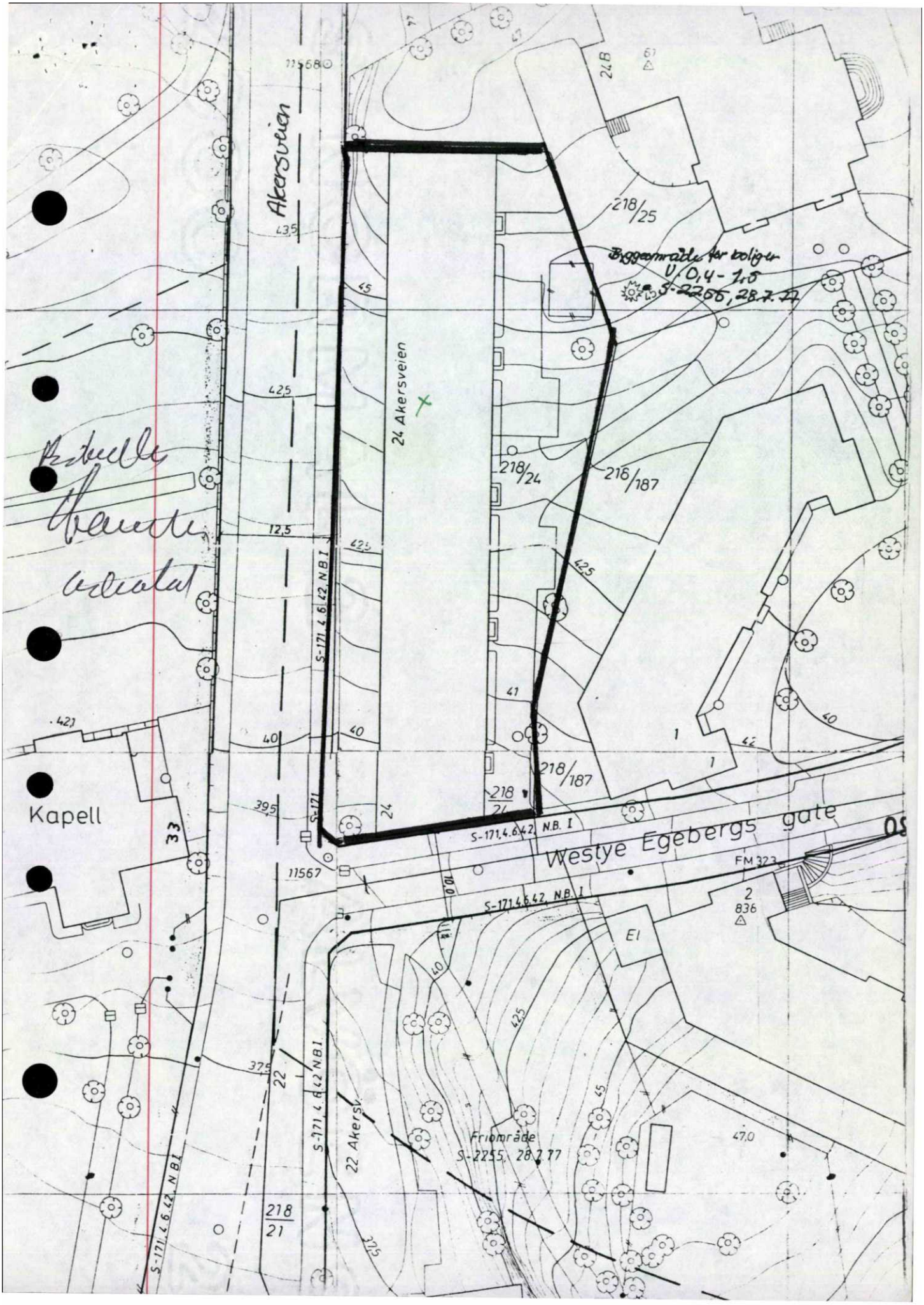
7. Supplerende tekst

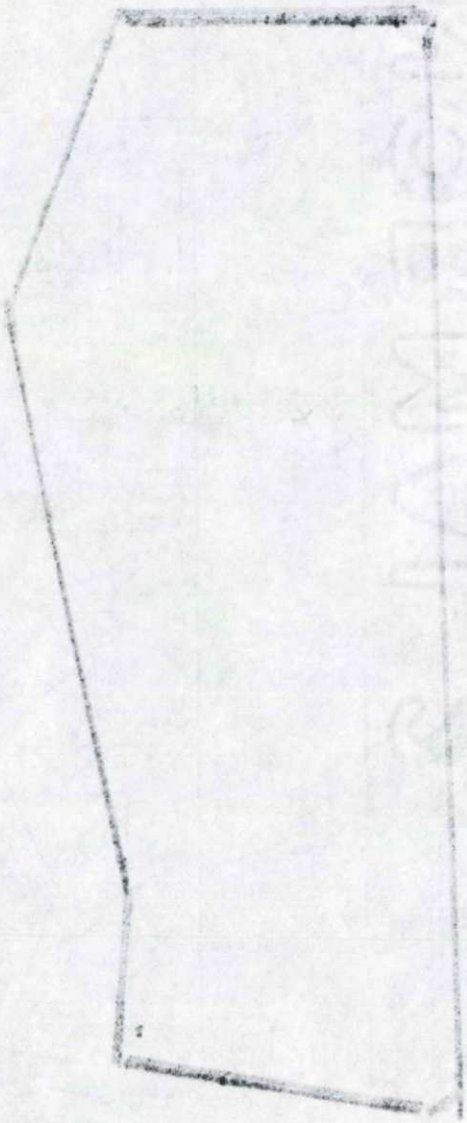
Sameiet har panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon siste prioritetinnen 90 % av lånetakst oguten opptrinsrett.
Bygningen er uten loft.
Ved seksjoneringen skjer en overdragelse fra de øvrige sameierne til Borettslaget tilsvarende en verdi kr. 44.000.-.
Sameiekontrakten av 26.1.1979, dbnr. 1531 slettes

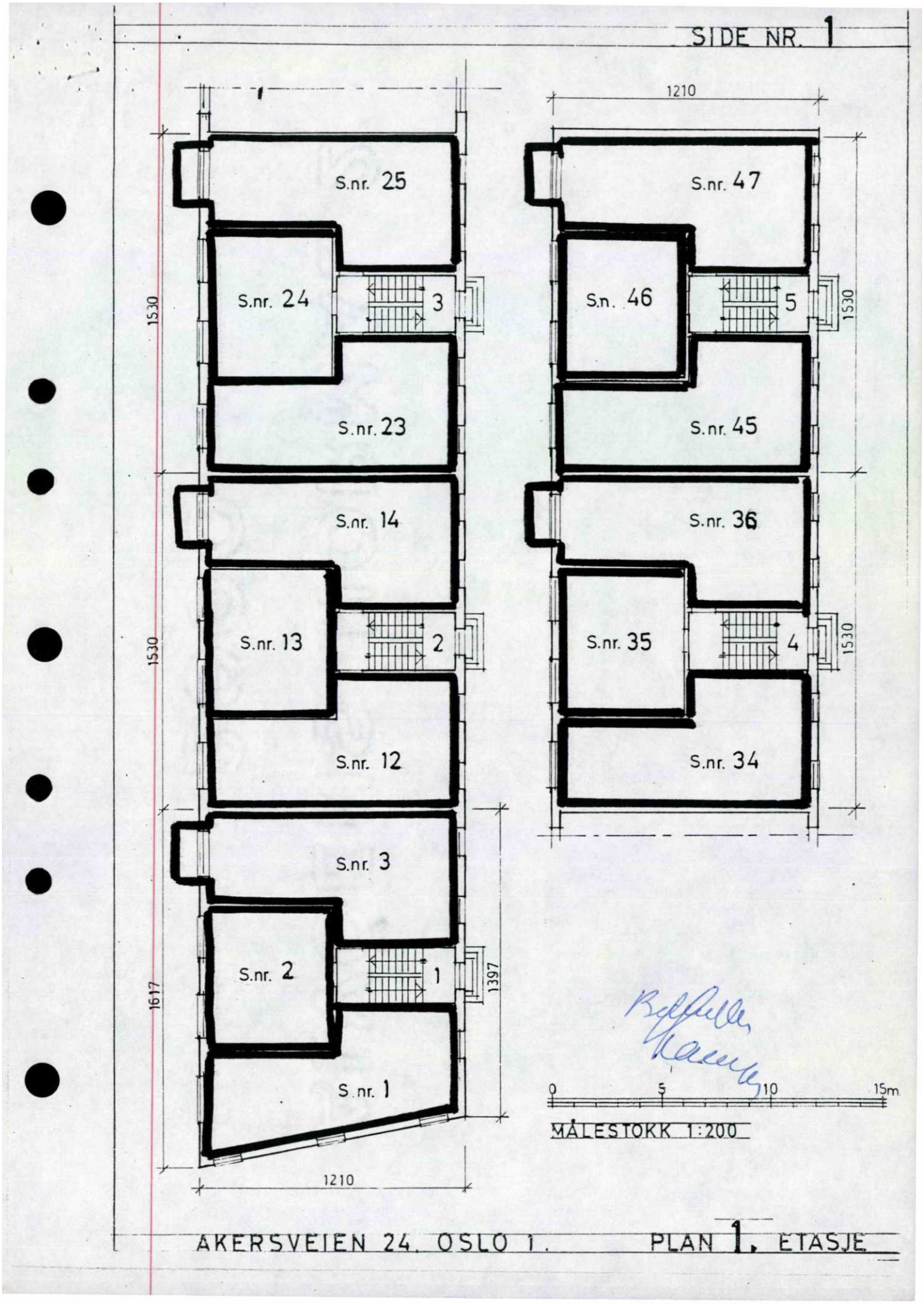
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17.8. 84	Fullmakt for sameierne i gn. 218 bnr. 24
Sted: Oslo	

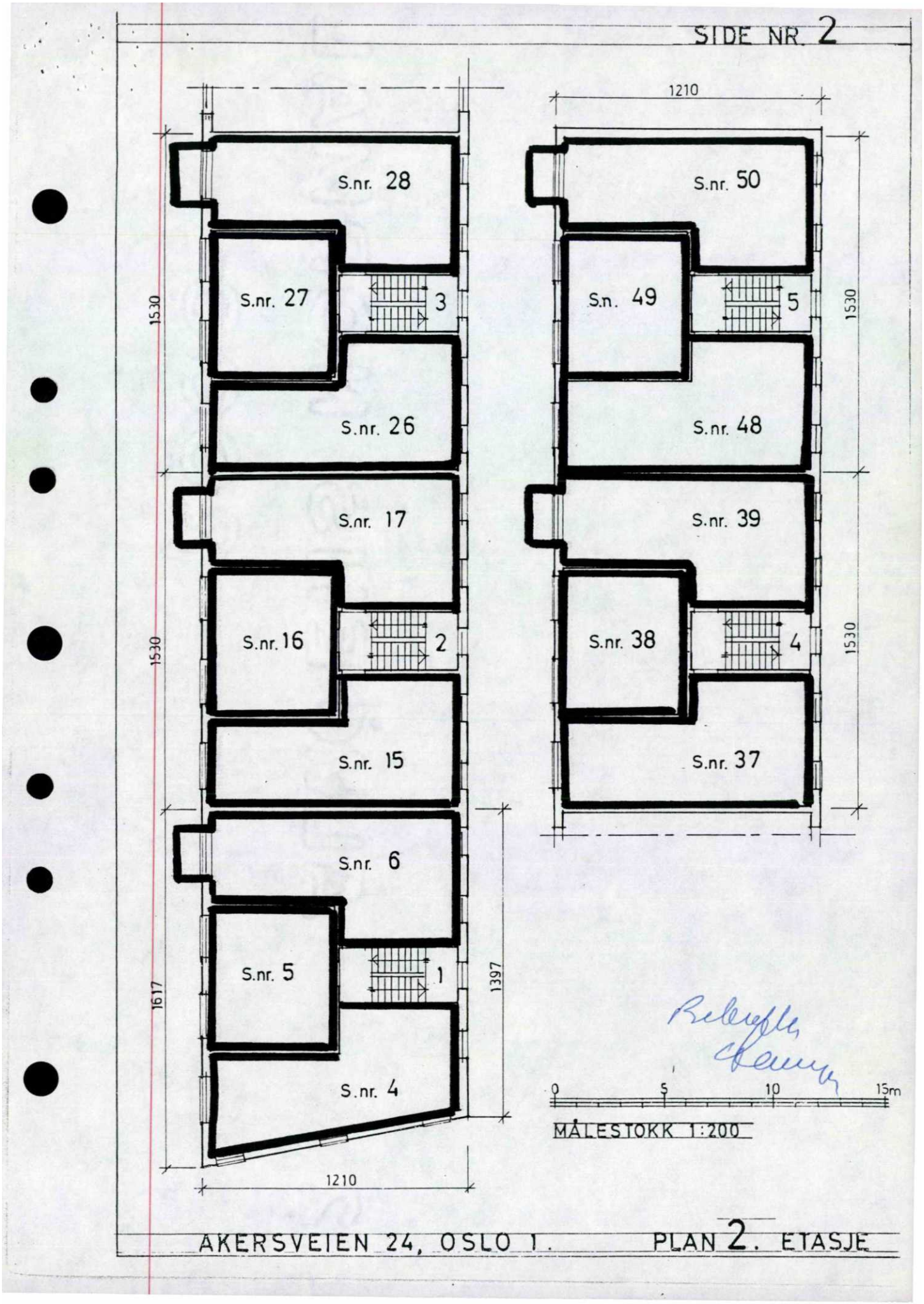
Dokumentet returneres til:

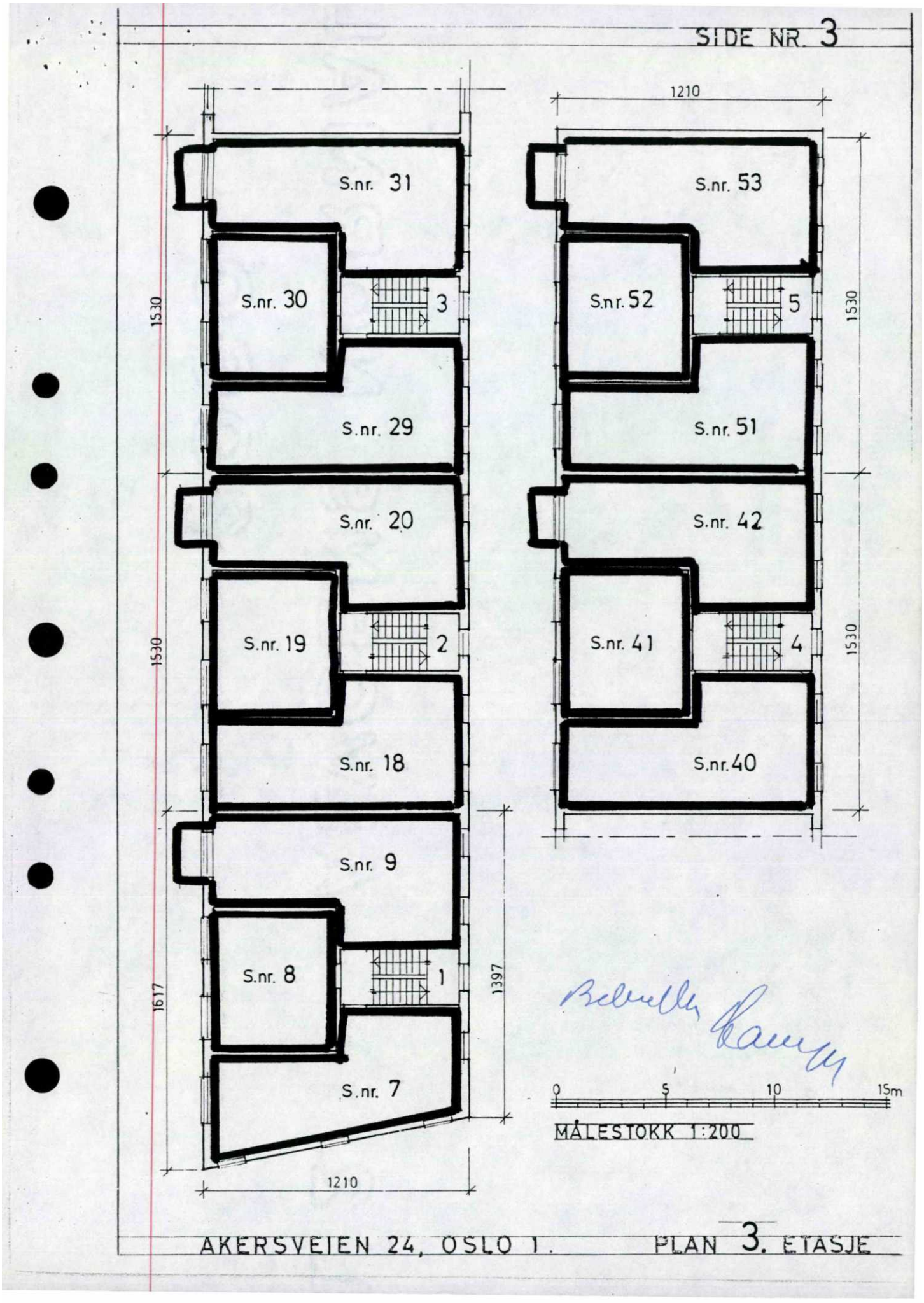
Navn	Adresse	Telefon

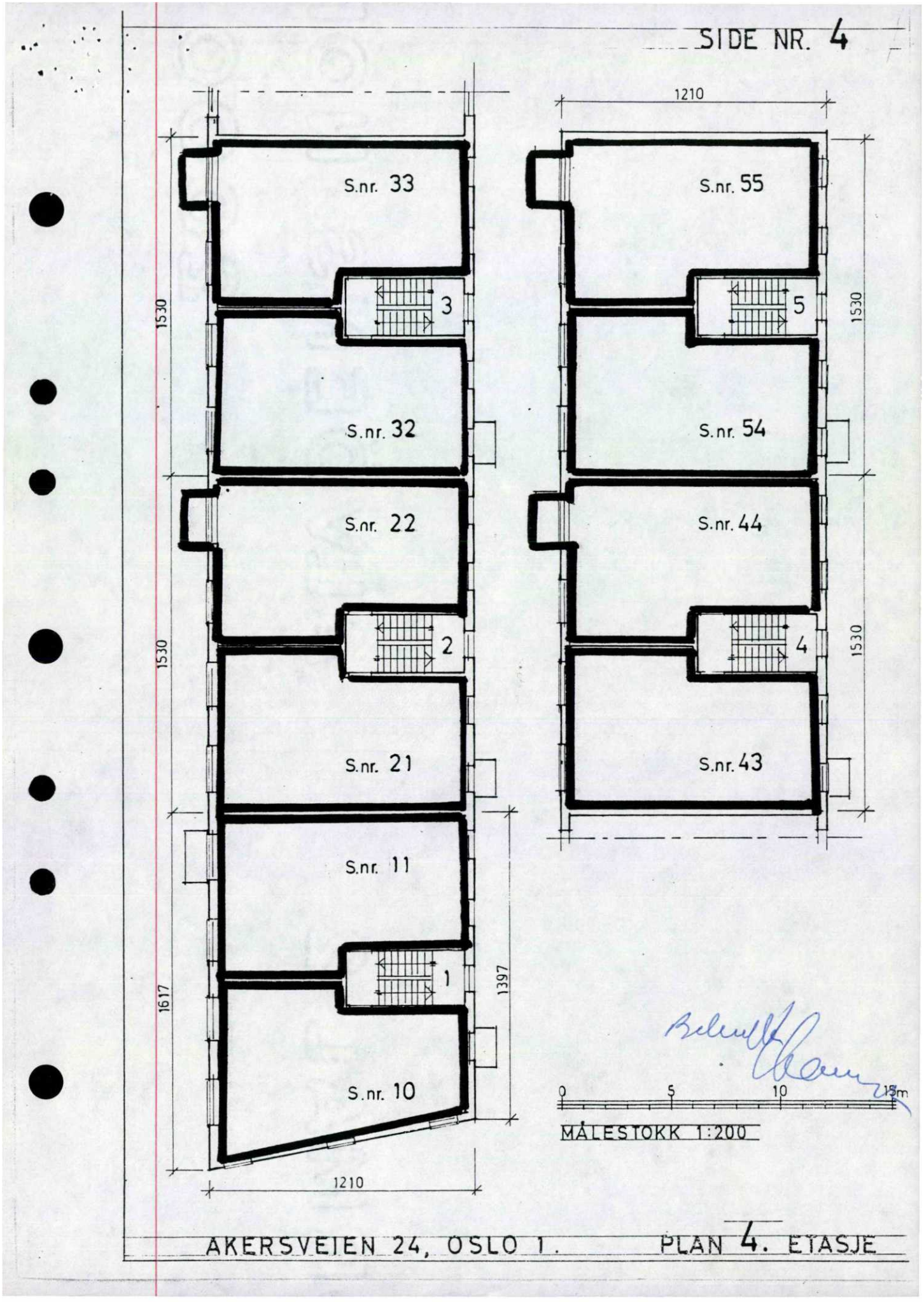

Akersveien
24 Akersveien
218/25
Byggeområde for boliger
U.0,4 - 1,5
S-2266, 28.7.77
218/24
216/187
218/187
218/21
Kapell
Westye Egebergs gate
S-171.4.6.42 N.B. I
FM 323
836
E1
22 Akersv.
Fritområde
S-2255, 28.7.77
11568
11567
425
40
41
42
395
375
47,0

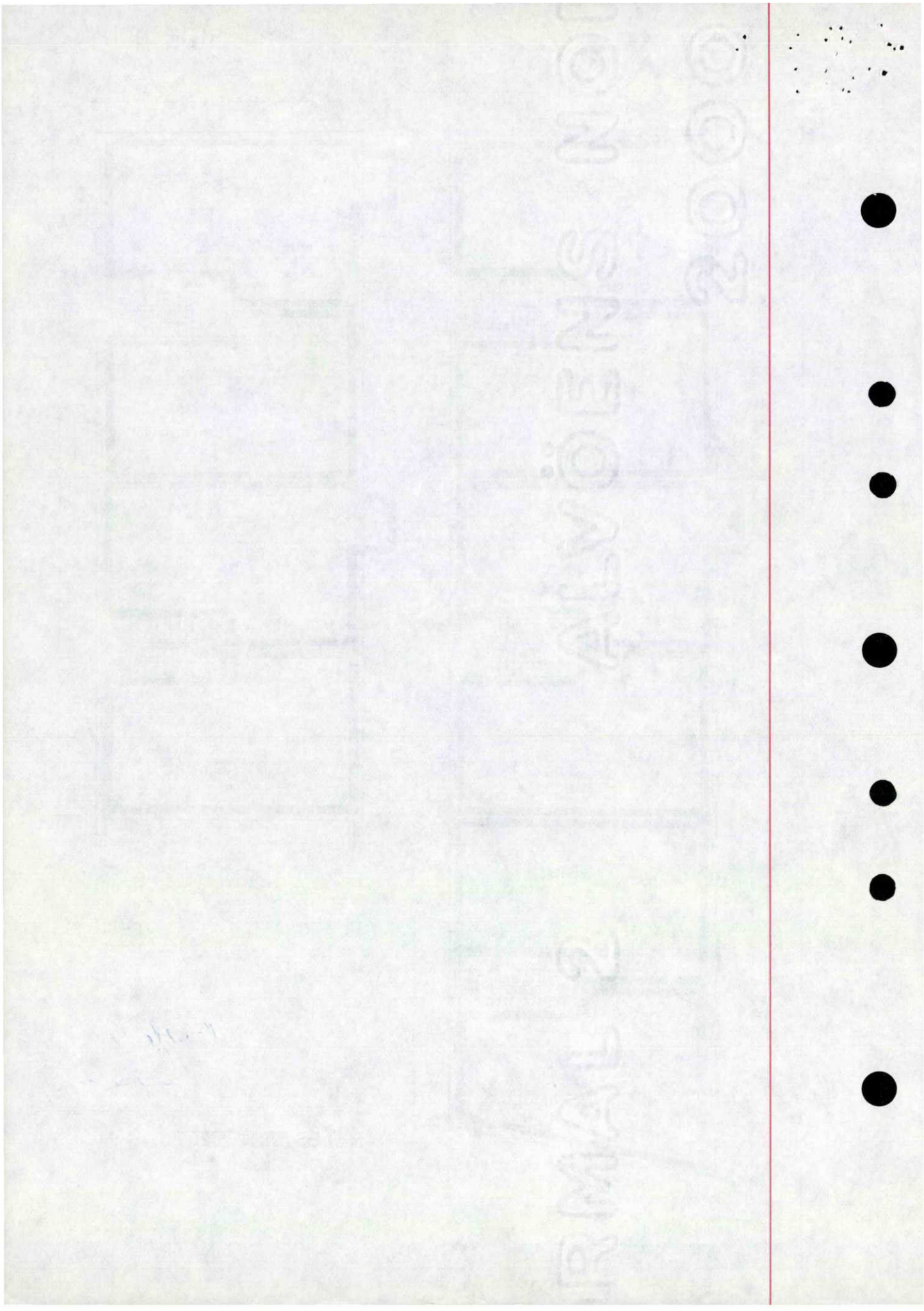


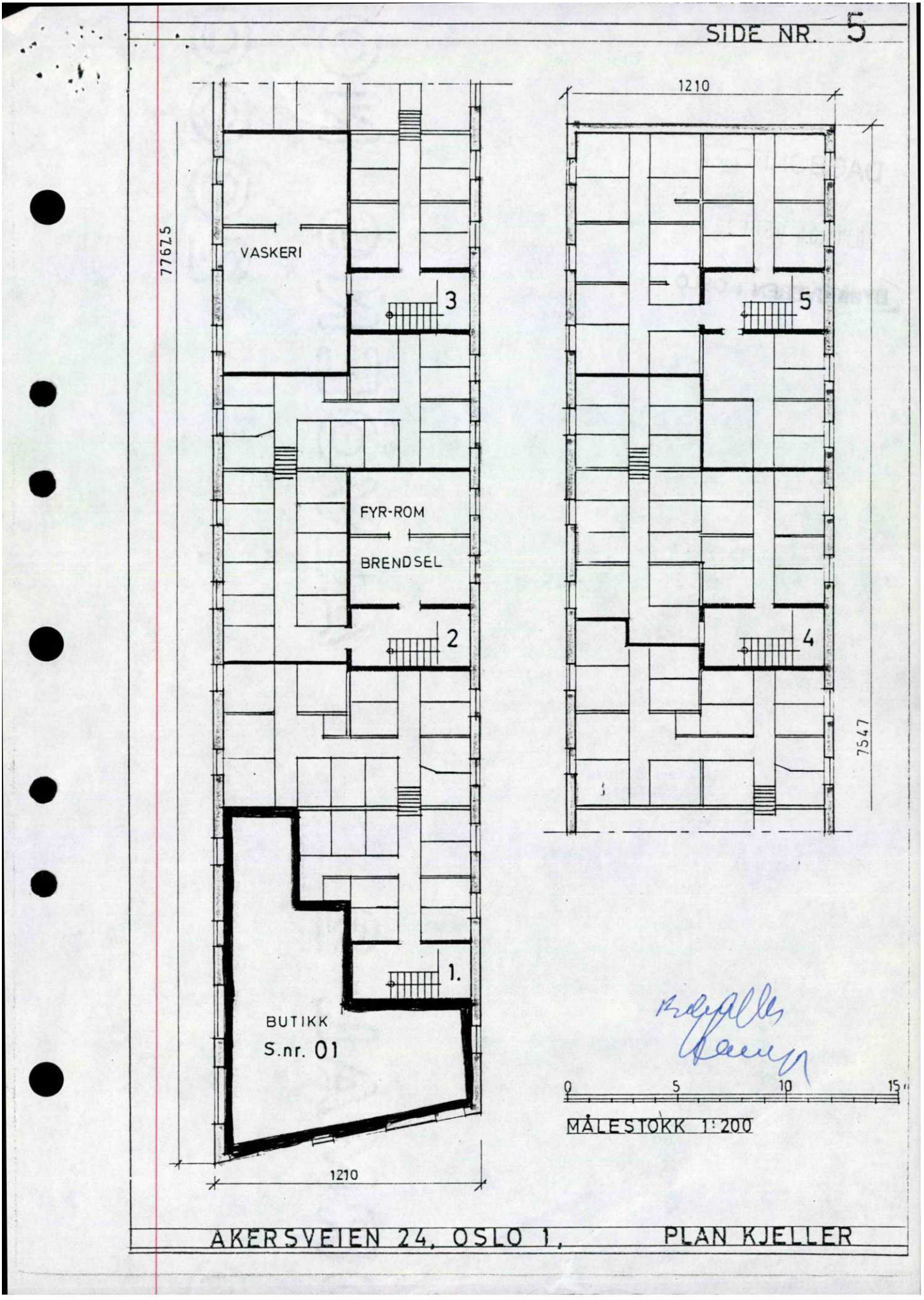

SIDE NR. 1
1210
S.nr. 25
S.nr. 24
3
S.nr. 23
S.nr. 14
S.nr. 13
2
S.nr. 12
S.nr. 3
S.nr. 2
1
S.nr. 1
1530
1530
1530
1617
1397
1210
S.nr. 47
S.n. 46
5
S.nr. 45
S.nr. 36
S.nr. 35
4
S.nr. 34
1530
0
5
10
15m
MÅLESTOKK 1:200
AKERSVEIEN 24. OSLO 1.
PLAN 1. ETASJE


SIDE NR. 2
S.nr. 28
S.nr. 27
3
S.nr. 26
S.nr. 17
S.nr. 16
2
S.nr. 15
S.nr. 6
S.nr. 5
1
S.nr. 4
1530
1530
1617
1397
1210
1210
S.nr. 50
S.n. 49
5
S.nr. 48
S.nr. 39
S.nr. 38
4
S.nr. 37
1530
1530
0
5
10
15m
MÅLESTOKK 1:200
AKERSVEIEN 24, OSLO 1.
PLAN 2. ETASJE


SIDE NR. 3
1210
S.nr. 31
S.nr. 30
3
S.nr. 29
S.nr. 20
S.nr. 19
2
S.nr. 18
S.nr. 9
S.nr. 8
1
S.nr. 7
1530
1530
1530
1617
1397
1210
S.nr. 53
S.nr. 52
5
S.nr. 51
S.nr. 42
S.nr. 41
4
S.nr. 40
1530
0
5
10
15m
MÅLESTOKK 1:200
AKERSVEIEN 24, OSLO 1.
PLAN 3. ETASJE


SIDE NR. 4
S.nr. 33
S.nr. 32
S.nr. 22
S.nr. 21
S.nr. 11
S.nr. 10
S.nr. 55
S.nr. 54
S.nr. 44
S.nr. 43
3
2
1
5
4
1530
1530
1530
1530
1617
1397
1210
1210
0
5
10
15m
MÅLESTOKK 1:200
AKERSVEIEN 24, OSLO 1.
PLAN 4. ETASJE




SIDE NR. 5
7767.5
VASKERI
3
FYR-ROM
BRENDSEL
2
1.
BUTIKK
S.nr. 01
1210
1210
5
4
7547
0
5
10
15
MÅLESTOKK 1:200
AKERSVEIEN 24, OSLO 1, PLAN KJELLER

DAGBOKFØRT

20.NOV.84 058872

BYSKRIVEREN I OSLO

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:
Akersveien 24B, 0177 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 24, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260292

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
