PRIVATMEGLEREN
PARK

SKOVVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

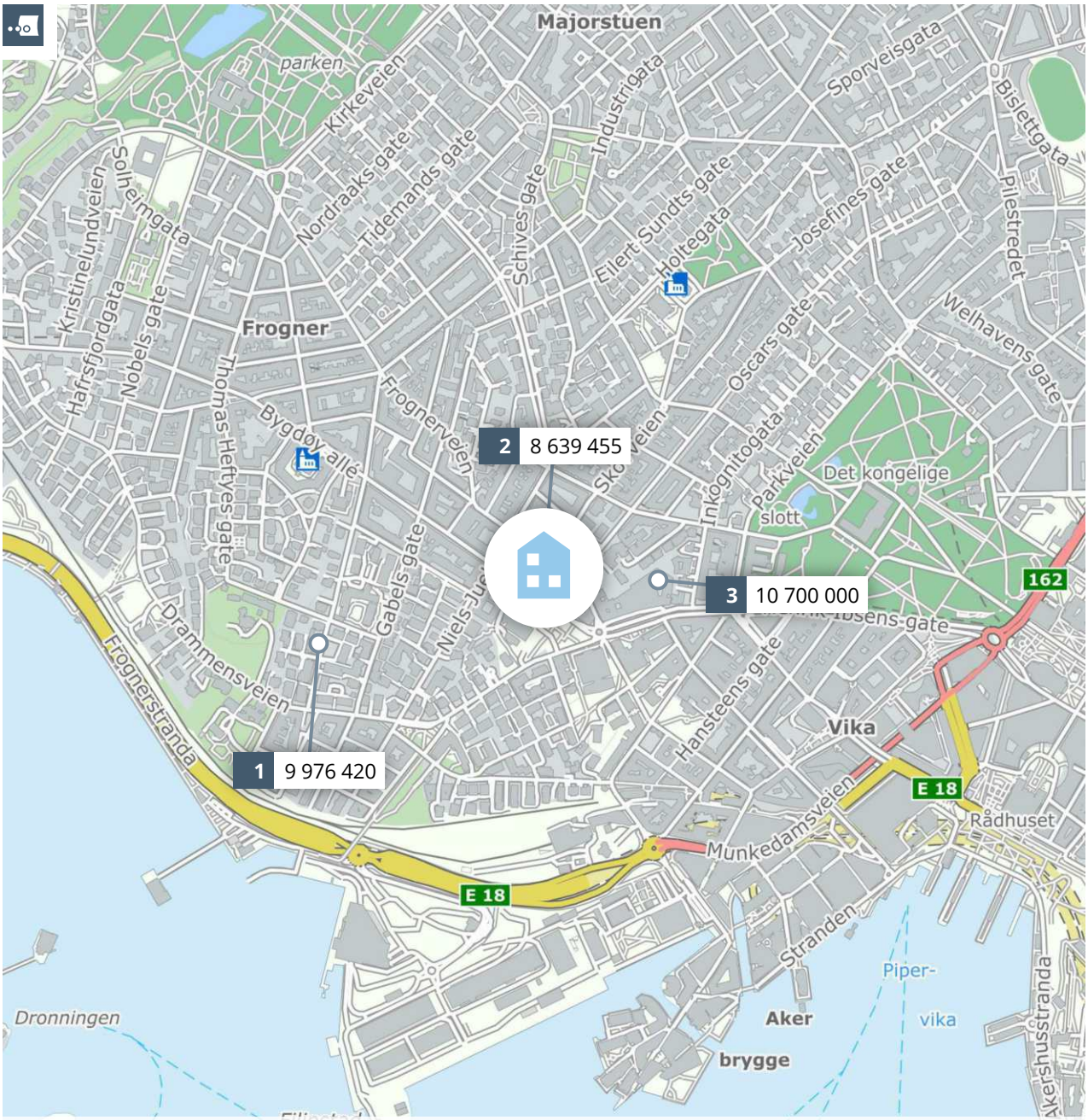
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOVVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.04.2026

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skovveien 4, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 211 BNR 92 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 3

Verdivurdert til

8 490 000

2 969	8 492 969	111 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	6 364
Formue	9 079
Soverom	2
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frederik Stangs gate 14 74 m² 1992 3. etg 2 sov	10.03.2026	8 350 000	**9 850 000**	126 420	9 976 420	**134 816**
2 Skovveien 4 76 m² 1993 3. etg 2 sov	20.11.2024	8 990 000	**8 630 000**	9 455	8 639 455	**113 677**
3 Inkognitogata 43 63 m² 2022 4. etg 2 sov	26.06.2025	10 700 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**169 841**

Stilfull og lys 3-roms leilighet med gjennomgående god standard, heisadkomst og felles terrasse. Leiligheten fremstår som lys og romslig med sjenerøse rom og en velfungerende planløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og boligen har moderne overflater og en gjennomført innredning.

Denne leiligheten ligger i flotte Frogner Atrium - en velholdt bygård med umiddelbar nærhet til alt Frogner kan tilby. Leiligheten er en del av Selvaag Pluss-konseptet, som tilbyr et bredt spekter av tjenester og fasiliteter for beboere, som gir luksus for alle aldre. Her finner du bemannet resepsjon, fellesområder som treningsrom, loungeområde med kaffemaskin og gratis aviser, mulighet for å leie selskapslokaler og egen gjesteleilighet, in-house vaskehjelp og flotte utvendige fellesområder.

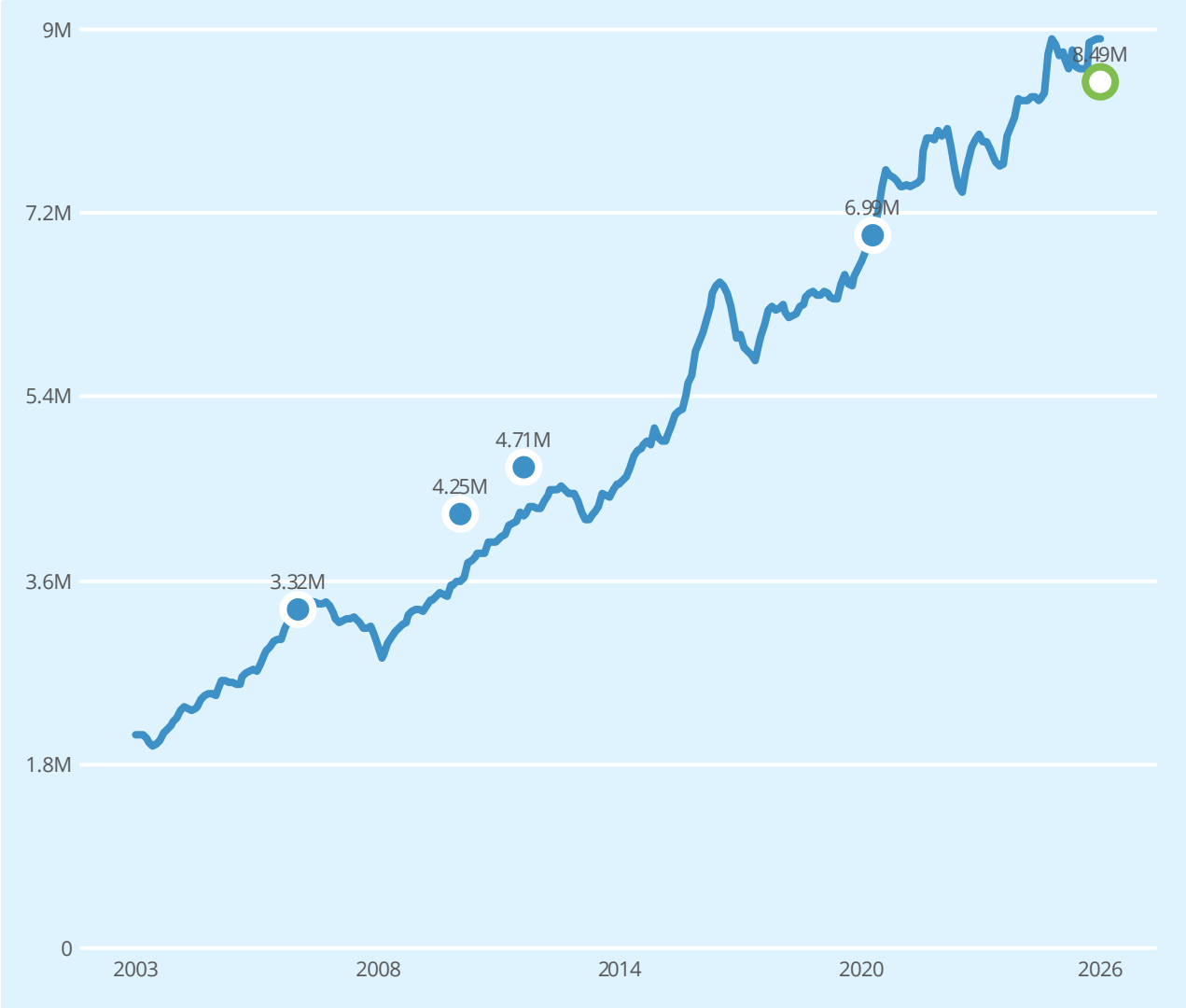
Beliggenheten er meget sentral rett ved Solliplass med nærhet til "alt" rett utenfor døren

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2020	27.10.2020	16.12.2020	6 990 000	6 990 000	0	6 990 000	
08.08.2017	21.08.2017	19.09.2017	6 490 000	6 120 000	6 234	6 126 234	3
17.03.2012	02.05.2012	03.08.2012	4 750 000	4 700 000	5 247	4 705 247	
24.09.2010	04.11.2010	28.02.2011	4 125 000	4 250 000	1 656	4 251 656	
04.12.2006		04.12.2006	-	3 320 000	-	3 320 000	

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

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

14.8M
14.4M
13 811 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

7 509 000 Prisantydning i snitt
7 506 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 537 SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
122 664 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

111 750 Skovveien 4 Totalpris 8 492 969

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Selveier leilighet
Skovveien 4, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 92, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Utkast

Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22243-1105

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Utkast

Rapportansvarlig

Christian Unum

Uavhengig Takstingeniør

Cu@norges-takst.no

988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveier leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør med ukjent datering(brann og lydklassifisertB-30/40dB) og malt tofløyet balkongdør i tre, datert 2020.
Leiligheten har utgang til felles område fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte flater.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Det bemerkes stedvis knirk i gulv
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 6-13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 3-10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble overflateoppusset i 2017 med flis på flis.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14-25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det bemerkes at det manger flis bak baderomsinnredning.
Det er mekanisk avtrekk på baderommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, kompositt benkeplate, underlimt oppvaskkum og lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn - induksjonstopp - oppvaskmaskin - kjøl/fryseskap og mikro.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert under kjøkkenbenk.
Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken og tilluft via ventiler i vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter(ukjent alder), plassert under kjøkkenbenk, med tilkoblet waterguard.
Automatsikringer med skap i felles gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

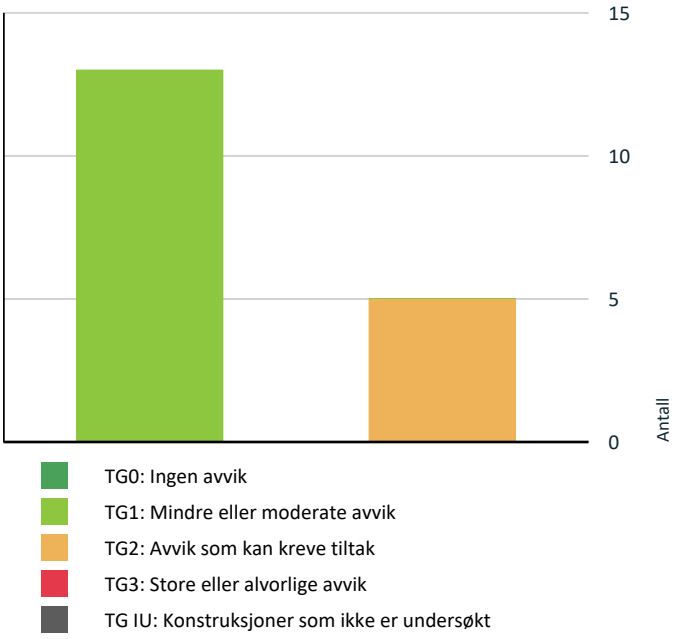
Selveier leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer i stue subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Enkelte vinduer bør justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør med ukjent datering(brann og lydklassifisertB-30/40dB) og malt tofløyet balkongdør i tre, datert 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Leiligheten har utgang til felles område fra soverom, belagt med betongheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte flater.
Det bemerkes stedvis knirk i gulv.

Årstall: 2018

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 6-13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 3-10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble overflateoppusset i 2017 med flis på flis.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser og taket er malt.
Det bemerkes at det manger flis bak baderomsinnredning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14-25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Utkast

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Røropplegg under baderomsinnredning

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

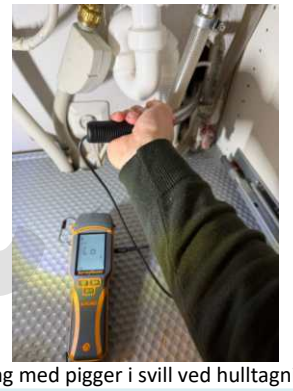
Det er mekanisk avtrekk på baderommet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, kompositt benkeplate, underlimt oppvaskkum og lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn - induksjonstopp - oppvaskmaskin - kjøl/fryseskap og mikro.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg under kjøkkeninnredning

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert under kjøkkenbenk.
Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken og tilluft via ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter(ukjent alder), plassert under kjøkkenbenk, med tilkoblet waterguard.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Automatsikringer med skap i felles gang.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier fikk utført elkontroll 19.03.25

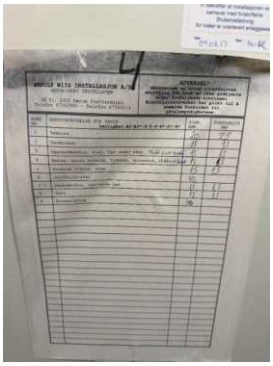


Automatsikringer

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

Utkast

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

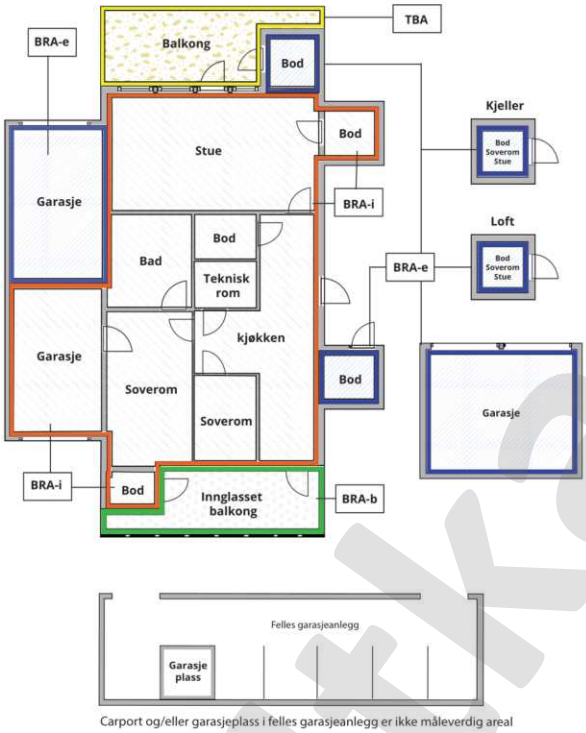
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Selveier leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	76	4		80	
SUM	**76**	**4**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue er målt til 2,38m. Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca 4m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Christian Unum	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	92		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skovveien 4

Hjemmelshaver
Myhre Susanne Hatlevoll

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Opplysninger fra eier:

- Innredet walk-in-closet med garderobeinnredning.
- Nytt gulv på soverom og walk-in-closet.

Opplysning fra tidligere eier:

- Nytt HTH kjøkken fra 2017 med Miele hvitevarer
- Bad ble overflateoppusset med flis på flis, samt ny baderomsinnredning, toalett og downlights.
- Nytt garderobeskap i gang fra 2020

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for sameiet.
Innboforsikring ordner eier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eltilsyn	19.03.2025	Elvia	Gjennomgått		Nei

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260154

Selger 1 navn
Susanne Hatlevoll Myhre

Gateadresse
Skovveien 4

Poststed	Postnr
OSLO	0257

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4338590

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260154

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge tidligere eier ble det uført arbeid med flis på flis på vegger og gulv. Ny servant, wc, armatur og møbel. Nye LED spots. Utført i 2017/18.

Arbeid utført av: Absolutt Service, v/ Hans-Petter Fagernes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2020 ble det montert tofløyede balkongdører med 2-lags isolerglass fra hovedsoverommet ut mot atriet. I 2023 ble det avdekket en vannlekkasje som følge av for lav montering av balkongdøren, noe som medførte fuktskader i både egen seksjon og naboseksjonen. Forholdet ble utbedret ved at døren ble hevet til korrekt nivå. I forbindelse med utbedringen ble det også lagt nytt gulv på hovedsoverommet og i walk-in-closet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert kre i boligen, men det er ikke faglig vurdert om dette er sølvkre eller skjeggkre.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Stikk uteplass og soverom (Vito Elektro, 2020). LED spotter på bad, belysning og bryter i walk-in closet, stikk til kombiskap (Smarthus AS 2017/18)

Arbeid utført av: Vito Elektro og Absolutt Service/Smart Hus AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført el-tilsyn av Elvia 19.03.25 hvor det er beskrevet at det ikke foreligger noen avvik i rapporten.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260154

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tegnet strømavtale med Norgespris tilknyttet boligen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260154

Tilleggskommentar

Tidligere eier opplyser at det er utført elektriske arbeider i boligen. Det gjelder stikkontakter på uteplass og soverom (utført av Vito Elektro i 2020), hvor det foreligger samsvarserklæring. Det er videre opplyst at det er installert LED-spotter på bad, samt belysning og bryter i walk-in closet, i tillegg til stikkontakt til kombiskap (utført av Absolutt Service/Smart Hus AS i 2017/2018). Undertegnende forsøker å innhente samsvarserklæring for dette arbeidet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260154

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

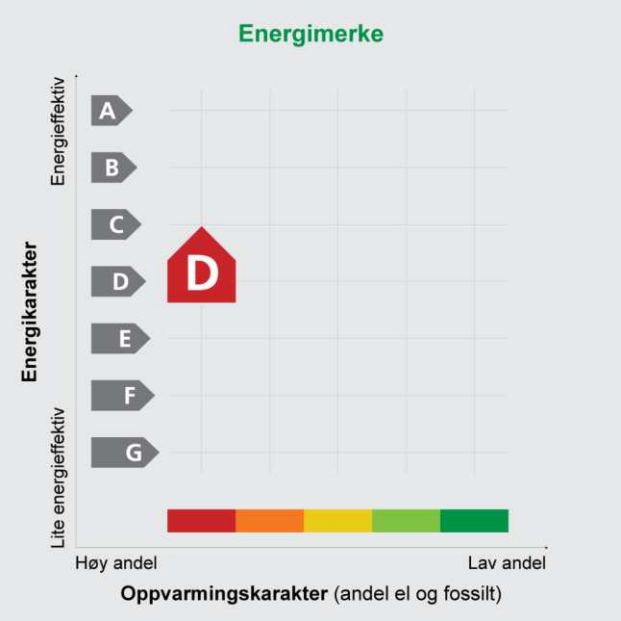
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Hatlevoll Myhre	d073f479001c07ea008a7 f2e46f6f62fe1ee35ec	16.04.2026 15:35:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260154

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 4
Postnr	0257
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	92
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1190288
Dato	13.10.2020



Innmeldt av	Joakim Hjelm

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	1992
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Skovveien 4
Postnr/Sted: 0257 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.10.2020 11:53:43
Energimerkenummer: A2020-1190288
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Joakim Hjelm

Gnr: 211
Bnr: 92
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Deres ref.: 6260154
Vår ref.: 193-SV4-02/9650
Dato: 10.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Frogner Atrium.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Frogner Atrium**
Organisasjonsnummer:	989334999
Gårds- og bruksnummer:	211 / 92
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Skovveien 4, 0257 OSLO
Eier/medeier:	Hatlevoll Myhre, Susanne

FELLESKOSTNADER

Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	1 640,00
Alarmtjenester - Verisure	196,00
Vedlikeholdsinnbetaling - Oppsparing til vedlikeholdsfond	59,00
Kabel-TV/Internett -Telenor	469,00
Fellesutgifter s.88	322,00
Felleskostnader	3 678,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 364,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 2 969**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 9 079

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet har per 10.04.2026 ingen lån.

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 2207467
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan U1 og U2) som er forbeholdt

	parkering for boligseksjonene. De øvrige plassene i garasjen tilhører eget sameie, Frogner Atrium Parkeringssameie. De 51 p-plassene som er knyttet til Sameiet Frogner Atrium ble våren 2023 ferdig endret fra bruksrett til seksjonert tilleggsareal til den aktuelle seksjonseiers seksjon. Ved salg av seksjon følger derfor p-plassen seksjonen. P-plassene kan kun eies, disponeres, brukes og leies av beboere i Sameiet Frogner Atrium.Det er kun anledning til å selge parkeringsplassen til andre seksjonseiere i Sameiet Frogner Atrium, men dette vil kreve reseksjonering for å flytte tilleggsdelen mellom seksjonene. Ved pverdragelse av p-plass utenom salg av seksjon skal seksjonseier innhente samtykke fra styret og varsle forretningsfører. Eierskifte av p-plass utenom salg av seksjon utløser eierskiftegebyr etter gjeldende prisliste. Ved bruk av parkeringsplass i strid med sameiets vedtekter, kan styret kreve denne bruken
Internett/TV:	Sameiet har kollektiv avtale om TV og Internett med Telenor Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på 915 09 000.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	2023 Utskiftning av heiser og ventillasjonsaggregat (ferdigstilt 2025) 2022 Fuktsikring av bakgård 2020 Utskifting av takvinduer 2019 Nye varmekabler i takrenner. Maling utvendig tak 2018 Ny membran på atriet plan to og atriene mellom Skovveien 4 og Frognerveien 8 2017 Utbedring av takdekket 2015 Maling av tak fellesareal
Nøkler:	
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte vertskapet (resepsjonen). Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med vertskapet (resepsjonen).
Hjemmeside:	Nei, men det eksisterer en APP for Selvaags pluss-konsept. Kjøper får tilgang av vertskapet i resepsjonen.
Øvrig informasjon:	Sameiet har et flyttegebyr pålydende kr 3 000,- som faktureres til selger. Frogner Atrium Parkeringssameie disponerer de øvrige 112 garasjeplassene i byggets kjellerplan. Seksjonseierne i sameiet har mulighet til å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår. Vi skal vise til sameiets vedtekter som fastslår at parkeringsplassen må selges internt i Sameiet Frogner Atrium eller sammen med leiligheten. Ettersom leiligheten her er solgt uten parkeringsplassen, må selger selge parkeringsplassen internt. Det er ikke anledning

	til å selge denne eksternt. Dersom selger på tross av dette velger å selge den aktuelle plassen eksternt, vil sameiet kunne nekte å godkjenne denne overdragelsen og i tillegg kreve plassen tvangssolgt. Det er flyttegebyr på kr 3 000 for å dekke alle sameiets kostnaderknyttet til prosessen. Boligene er en del av Selvaags Pluss-konsept, og inkluderer en rekke tjenester. Kontakt vertskapet på frognerpluss@selvaagbolig.no eller 47468579 for å få mer informasjon. Overtagelse og visning skal også meldes til resepsjonen, frognerpluss@selvaagbolig.no eller 4746

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.04.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Trond Magelie
Epost:	frogneratrium@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

FROGNER ATRIUM

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM

Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte 22. mars 2018

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. 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.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av det fellesareal som er parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser), skal i sin helhet fordeles på seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6
Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

l. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m2 på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Fellesarealet bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1l, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr.84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er forbeholdt parkering for boligseksjonene. Retten til bruk av ovennevnte p-plasser og eventuell senere transport av bruksretten kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne. Ved salg av boligseksjonen kan dog eier/bruker av garasjeplassen overdra denne sammen med boligseksjonen. Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
1	B	52
2	B	76
3	B	52
4	B	52
5	B	76
6	B	52
7	B	55
8	B	76
9	B	52
10	B	52
11	B	76
12	B	55
13	B	55
14	B	76
15	B	52
16	B	52
17	B	76
18	B	55
19	B	52
20	B	74
21	B	50
22	B	50
23	B	74
24	B	52
25	B	102
26	B	49
27	B	49
28	B	102
29	B	105
30	B	70
31	B	56
32	B	88
33	B	56
34	B	65
35	B	60
36	B	105
37	B	70
38	B	56
39	B	88
40	B	56
41	B	65
42	B	79
43	B	106
Seksjon 1-84		**5 803**

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
44	B	70
45	B	56
46	B	88
47	B	56
48	B	65
49	B	79
50	B	106
51	B	70
52	B	56
53	B	88
54	B	52
55	B	60
56	B	71
57	B	133
58	B	124
59	B	154
60	B	52
61	B	66
62	B	81
63	B	49
64	B	69
65	B	65
66	B	58
67	B	103
69	B	48
70	B	109
72	B	103
74	B	48
75	B	109
77	B	103
79	B	48
80	B	51
81	B	58
82	B	156
83	B	124
84	B	104
85	N	2 285
86	N	1 430
87	N	1 395
88	N	*309*
Teller		**11 222**
Nevner		**11 222**

HUSORDENSREGLER FOR FROGNER ATRIUM BOLIGSAMEIE

Sist endret i sameiermøte 5. februar 2014

Disse ordensregler gjelder for sameierne:

1. Fellesarealer, gårdsrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller, må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Biler og sykler må ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.

2. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkelte boenhet, herunder på terrasser, balkonger eller «hageanlegg».

3. Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht form og farge.

4. Ytterdør, dør til søppelrom, trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Alt søppel skal være forsvarlig innpakket og plasseres i sjakt/søppelcontainer. Kildesortering skal være i henhold til Oslo Kommunes' krav.

5. Det er tillatt å holde hund eller katt. Styret skal til en hver tid være informert om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd i alle fellesområder. Det må ikke legges ut mat til fugler eller streifende dyr.

6. Tøy som skal luftes skal ikke henge høyere enn rekkverket på verandaen/balkongen. Ellers må verken verandaer/balkonger, vinduer eller trapper brukes til risting av tepper, sengetøy eller lignende. Det henstilles til at balkongene møbleres med dertil egnede møbler, ikke innemøbler. For grilling på balkonger skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Kullegrill / engangsgrill med kullbriketter samt fakler er forbudt. Det henstilles til at sportsutstyr oppbevares i boden og ikke på balkongene.

7. Dersom en beboer opplever sterkt ubehag ved røyking fra balkong, kan røyking forbys på balkongen hos den som sjenerer. Beboere oppfordres til å vise hensyn ved bruk av telefon på balkong og fellesområder.

8. Den enkelte sameier skal holde egen kjellerbod ren.

9. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Plakater og oppslag i forbindelse med den virksomhet som drives i og de tjenester som tilbys fra Snr. 88 kan imidlertid anbringes uten samtykke fra styret.

10. Leilighetsnummer skal fremgå på inngangsdør, navneskilt er valgfritt.

11. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller TV/musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Boring mm i leiligheter skal på hverdager skje mellom kl 08:00 og kl 20:00, lørdager kl 10:00 til kl 16:00, søndag og bevegelige helligdager ingen aktivitet. Større vedlikeholdsarbeid skal varsles styret, samt alle berørte naboer.

12. De respektive sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

13. Det er fastsatt egne ordensregler for Seksjonsnummer 88 og for de øvrige næringsseksjoner.

14. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

FAB - Oslo, 05.02.2014

Sameiet Frogner Atrium
2024

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		12 403 197	10 547 261	10 048 472	8 491 624
Andre inntekter		956 559	509 000	9 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**13 359 756**	**11 056 261**	**10 057 472**	**8 491 624**
Lønn og personalkostnader	2	296 660	228 200	228 200	237 328
Vaktmestertjeneste		715 261	758 827	710 476	746 100
Renhold		399 708	320 114	306 239	318 600
Kabel-TV/Bredbånd		1 927 329	2 043 269	2 043 295	1 943 204
Kommunale avgifter		1 413 437	1 252 852	1 343 413	1 450 600
Strøm og nettleie		436 057	827 597	807 887	555 900
Fjernvarme og fyring		13 559	43 041	36 777	14 100
Andre driftskostnader	3	505 542	404 040	446 148	513 700
Reparasjon og vedlikehold	3	4 862 921	3 458 116	1 470 957	822 500
Eksterne tjenester	3	471 462	352 814	311 912	364 000
Serviceavtaler	3	193 402	176 471	170 588	196 300
Forsikringer		673 172	563 432	563 358	700 500
Andre kostnader	3	692 212	497 633	500 517	568 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**12 600 721**	**10 926 406**	**8 939 766**	**8 431 232**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**759 035**	**129 855**	**1 117 707**	**60 392**
DRIFTSRESULTAT:		**759 035**	**129 855**	**1 117 707**	**60 392**
Finansinntekter		2 319	2 080	-1	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**2 319**	**2 080**	**-1**	**0**
ÅRSRESULTAT		**761 354**	**131 935**	**1 117 706**	**60 392**
Resultat		**761 354**	**131 935**	**1 117 706**	**60 392**
Overført annen egenkapital		**761 354**	**131 935**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**761 354**	**131 935**	**0**	**0**

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		129 562	484 611
Forskuddsbetalte kostnader		76 566	370 324
Andre fordringer		0	86 404
Sum fordringer		**206 128**	**941 339**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 845 625	85 749
SUM OMLØPSMIDLER		**2 051 753**	**1 027 087**
SUM EIENDELER		**2 051 753**	**1 027 087**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	5	922 524	161 171
Sum opptjent egenkapital		**922 524**	**161 171**
SUM EGENKAPITAL		**922 524**	**161 171**
Leverandørgjeld		284 175	678 528
Annen kortsiktig gjeld		845 054	187 389
Sum kortsiktig gjeld		**1 129 229**	**865 917**
SUM GJELD		**1 129 229**	**865 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 051 753**	**1 027 087**

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Raymond Willy Pedersen
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader bolig	3 170 196
Felleskostnader Næring S85 & S86	1 092 283
Fellesutgifter Snr. 88	286 296
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	454 092
Fakturert strøm	303 407
Fakturert vedlikehold	99 324
Fakturert parkering/garasje	665 013
Fakturert ekstrainnbetalinger - innkalling kapital ventilasjon/heis	4 756 401
Serviceavgift Selvaag	1 364 172
Basestasjon Telenor	32 841
Fakturert alarmtjeneste	179 172
Fakturert flyttegebyr ved eierskifte	24 000
Kommunale avgifter - vann/avløp. innbetaling for 2011-2024	932 559
Sum driftsinntekter	**13 359 756**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	260 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	36 660	28 200
Sum lønnskostnader	**296 660**	**228 200**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	46 520
Bomiljø Vakthold – Securitas AS	219 390
Alarm bolig - Verisure	206 522
Andre driftskostnader eiendom	33 110
Sum andre driftskostnader	**505 542**

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	476 070
Rep. og vedlikehold garasje	5 374
Brannvarsling og skallsikring annet	1 414
Heis andre kostnader	91 313
Heisprosjekt - Schindler AS og Heisconsult AS	4 288 750
Sum reparasjon og vedlikehold	**4 862 921**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	15 525
Honorar for juridisk bistand	140 482
Andre konsulenthonorarer	105 581
Forretningsførsel og regnskap	183 900
Ligningsoppgaver	22 100
Annen fremmed tjeneste	3 874
Sum eksterne tjenester	**471 462**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	12 714
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	70 920
Heis serviceavtale	57 643
Garasjevask, skylling av vegger − Vaktmestertjenesten AS	52 125
Sum serviceavtaler	**193 402**

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

Andre kostnader

	2024
Kameraovervåkning	442 752
Leie container	63 347
Nåttraby emballasjepresse - Agenturhuset Utleie AS	25 428
Lisens og systemkostnader	14 966
Kontingent	3 100
Bredbånd	11 852
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	5 530
Gebyrer ved purring	26 179
Annen kostnad	6 254
Tapsføring gammel fordring	87 804
Sum andre kostnader	**692 212**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	1 777 650
Sparekonto	67 975
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 845 625**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	161 171
Årsresultat	761 353
Saldo 31.12	**922 524**

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-07 14:39:52 UTC+00:00

Tormod Bjørseth Karlsen

bankID

NO BankID - 9f26ea83-8435-4cc7-ad4a-caf8d3b98b77

2025-05-09 10:45:42 UTC+00:00

Trond Magelie

bankID

NO BankID - 5c17b8ce-d128-482a-ab04-268a45a135f7

2025-05-09 11:09:48 UTC+00:00

Carl Johannes Abramsson

bankID

NO BankID - 377bb068-1b44-4f17-836d-e7cffc34e6c8

2025-05-09 12:49:29 UTC+00:00

Raymond Willy Pedersen

bankID

NO BankID - d7a84d2a-2c5c-4d34-a872-94751d0b1f30

Document ID: 469b929e-b8ea-492d-ae27-08850bb874ba

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET FROGNER ATRIUM
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] 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.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Frogner Atrium

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 09.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Fellesområdet, Frognerveien 8

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 276 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Mia Laomai	På valg: 2027
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2026
Varamedlem	Christian Dannevig	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Valgkomiteens innstilling for årsmøtet 9. april 2026:

Styreleder: Tormod Karlsen (til 2028)
Styremedlem: Christian Dannevig (til 2028)
Styremedlem: Katja Christina Nordgaard (2028)
Styremedlem: Raymond W. Pedersen (på valg 2027)
Styremedlem: Marte S. Larsgaard (for Wahl Eiendom)

Varamedlem: Jon Liestøl (til 2027)
Varamedlem: Ledig plass (til 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat

I tillegg må det velges valgkomite for neste periode.
Valgkomiteen har bestått av Marit Mosnesset

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Tilskudd til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Det foreslås nye punkter inn i vedtektenes §18 vedrørende korttidsutleie og benyttelse av fellesareal. Se vedlagt vedtekter hvor nye forslag er merket. Nye punkter gjengis også her. Forslaget er utarbeidet av advokat Marianne Frisvold Furuseth i Ræder Bing advokatfirma AS.

Nytt punkt under §18:
Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier)

plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88. Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt punkt i vedtektene anbefales godkjent.

7.2. Utkjøring garasje- Skovveien

Forslagsstiller: Geir Bersvendsen

Saksfremstilling:
I utkjøringen fra garasje/fortauet inn på Skovveien har det nå blitt såpass dyp dump at det er utfordrende å kjøre inn og ut av garasjen med lave biler. Denne dumpen har blitt stadig dypere etter hvert som årene går. Det kan ikke være slik at man må ha en SUV for å kjøre inn / ut av garasjen.

Forslag til vedtak:
Kan det være en løsning å fylle opp under brosteinene i Skovveien slik at denne dumpen ikke er så dyp. Skovveien er fredet men håper det kan finnes en mulig løsning på problemet.

7.3. Fluktvei ved brann

Forslagsstiller: Arve Bergan

Saksfremstilling:
Flukt vei via trapp er ikke nok.
Må ha alternativ Flukt vei via terrasse mot bakgård fra 7. Etg.
F.eks. Modumstige eller lignende.

Forslag til vedtak:
Modumstige eller lignende fra terrasse mot og ned i bakgård.

7.4. Avklaring av ansvar for renhold og orden på torget til Frogner Atrium

Forslagsstiller: Marit Mosnesset

Saksfremstilling:
Det er et tilbakevendende problem med forsøpling, røyking med tilhørende sigarettsneiper samt at torget benyttes som hundetoalett.
I tillegg har det forekommet oppkast og spyttklyser ved utemøblene til LETT.
Utemøblene står svært nær oppgang 8, noe som øker risikoen for at dette dras inn i oppgangen, heisen og leilighetene.

Undertegnede har vasket bort spyttklyser samt oppkast, og plukker stadig opp servietter, kvitteringer, sigarettsneiper, godteripapir, matavfall, hundemøkk m.m. på torget.
Når LETT-ansatte blir informert om de uappetittlige og uhygieniske forholdene rett utenfor deres lokaler – forhold som også kan skremme bort kunder – har undertegnede fått disse svarene: «Jeg jobber ikke ute», «Vi har ikke ansvar for det som skjer utenfor hos oss» og «Jeg har ikke tid til å rydde opp utenfor».

Begrunnelsen skal handle om hygiene, lukt, trivsel, bomiljø og renhold, og skal ikke være rettet mot hunder i seg selv.
Sameiere som har hund, må selvsagt kunne passere og oppholde seg på torget med hund, men uten at torget brukes som lufteområde. For orden skyld: Undertegnede er glad i hunder.

Nåsituasjon
Slik situasjonen er per i dag, har forholdene på torget en negativ innvirkning på trivsel, hygiene og bomiljø, og de kan potensielt påvirke forretningsdriften ved å gjøre området mindre attraktivt for kunder.

Forslag til vedtak:

1. **Avklaring av roller og ansvar knyttet til renhold og orden**

For å sikre en felles forståelse og et godt samarbeid mellom alle involverte parter, ber undertegnede styret om en kort, skriftlig oversikt som klargjør ansvarsfordelingen mellom sameiet, Wahl Eiendom og næringsleietakerne (LETT, Meny og Mester Grønn) vedrørende renhold og orden på torget.

2. **Forslag til vurdering av hundeforbud på torget**

Undertegnede ber styret vurdere et forbud mot å tillate hunder på torget. Dette innebærer forbud mot å lufte hunder på torget (dvs. å benytte torget som hundetoalett), og å la hunder stå bundet på torget.

Styrets årsrapport 2025

Ut over en vanlig løpende drift av sameiet, har Styret igjennom året 2025 hatt sterkt fokus på kostnadbesparelser med tanke på å sikre en mer rasjonell løpende drift av SFA.
Styret er av den oppfatning av at besparelsene vil materialisere seg i fremtidige år og vil kunne forhindre unødvendige store husleieøkning.
I den forbindelse har SFA inngått nye og bedre avtaler med Securitas, Verisure, Vaktmesterkompaniet AS, Renholdsetaten, Telenor, Ventirens AS, gartneravtale med Gevært Håndtverk AS, avtale for tepperens Østlandske Rengjøring AS og avtale med Norgespris på strøm.

Prosjekter som er ferdigstilte i 2025 kan nevnes etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan med Huseiernes, nytt heissystem med 3 nye heiser, implementert HMS- systemet Lettstyrt, nytt søppelrom, nye varmekabler i takrenner for å forhindre istapper, nye stållister på alle ytterdører- og nye stålbeslag på boder i garasjen for å hindre innbrudd, oppgradert avtrekk i rom for fettutskiller fra LETT , reparert garasjestolpe etter påkjørsel, utført reparasjon av veranda i FV 8 samt nye varmtvannsberedere i nesten alle leiligheter.

Pågående prosjekter kan nevnes oppgradering av garasjenedkjørsel og vareinntak i samarbeid med Norgesgruppen og Wahl Eiendom AS, vannlekkasje i tak/vegger i Frognerveien 10, nytt låssystem i Skovveien 4/Frognerklinikken som skal forhindre trafikk av uvedkommende samt omlegging av ventilasjon fra Meny og Jagger over tak.

Store prosjekter fra tidligere år kan i all hovedsak oppsummeres med etablering av ny el-tavle, nytt låssystem i hele bygget, reseksjonering av 53 rettighets p-plasser i henhold til eierseksjonsloven av 2018, Oslo kommune - refundering av ca NOK 1 mill i forbindelse med for mye innbetalt vannavgift fra tidligere år og inngåelse av ny og billigere forsikringsavtale med Gjensidige forsikring.

Styret

Sameiet Frogner Atrium

2025

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 501 516	12 403 197	8 491 624	8 752 083
Andre inntekter		9 000	956 559	0	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**8 510 516**	**13 359 756**	**8 491 624**	**8 764 083**
Lønn og personalkostnader	2	304 647	296 660	237 328	314 916
Vaktmestertjeneste		765 185	715 261	746 100	623 800
Renhold		340 177	399 708	318 600	392 300
Kabel-TV/Bredbånd		1 945 858	1 927 329	1 943 204	1 951 032
Kommunale avgifter		1 284 332	1 413 437	1 450 600	1 592 900
Strøm og nettleie		471 875	436 057	555 900	564 700
Fjernvarme og fyring		17 146	13 559	14 100	14 700
Andre driftskostnader	3	853 620	965 120	1 036 600	909 400
Reparasjon og vedlikehold	3	1 315 737	4 909 441	822 500	972 500
Eksterne tjenester	3	366 487	471 462	363 997	307 100
Serviceavtaler	3	175 467	193 402	196 300	160 000
Forsikringer		677 940	673 172	700 500	702 500
Andre kostnader	3	190 896	186 114	45 500	170 479
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 709 366**	**12 600 721**	**8 431 229**	**8 676 327**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-198 850**	**759 035**	**60 395**	**87 756**
DRIFTSRESULTAT:		**-198 850**	**759 035**	**60 395**	**87 756**
Finansinntekter		49 848	2 319	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**49 848**	**2 319**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-149 002**	**761 354**	**60 395**	**87 756**
Resultat		**-149 002**	**761 354**	**60 395**	**87 756**
Overført annen egenkapital		**-149 002**	**761 354**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-149 002**	**761 354**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		330 539	129 562
Forskuddsbetalte kostnader		368 796	76 566
Sum fordringer		**699 335**	**206 128**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	787 713	1 845 625
SUM OMLØPSMIDLER		**1 487 048**	**2 051 753**
SUM EIENDELER		**1 487 048**	**2 051 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	5	773 523	922 524
Sum opptjent egenkapital		**773 523**	**922 524**
SUM EGENKAPITAL		**773 523**	**922 524**
Leverandørgjeld		176 654	284 175
Annen kortsiktig gjeld		536 871	845 054
Sum kortsiktig gjeld		**713 525**	**1 129 229**
SUM GJELD		**713 525**	**1 129 229**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 487 048**	**2 051 753**

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Raymond Willy Pedersen
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Mia Laomai
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader bolig	3 253 068
Felleskostnader Næring S85 & S86	1 810 599
Fellesutgifter Snr. 88	293 880
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	444 612
Fakturert strøm	314 798
Fakturert vedlikehold	99 324
Fakturert parkering/garasje	581 166
Serviceavgift Selvaag	1 491 204
Basestasjon Telenor	33 693
Fakturert alarmtjeneste	179 172
Fakturert flyttegebyr ved eierskifte	9 000
Sum driftsinntekter	**8 510 516**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	267 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	37 647	36 660
Sum lønnskostnader	**304 647**	**296 660**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Bomiljø Vakthold – Securitas AS	237 799
Alarm bolig - Verisure	186 953
Kameraovervåkning	313 945
Andre driftskostnader eiendom	20 870
Leie container	56 552
Garasjeleie - Turbonor AS	37 500
Sum andre driftskostnader	**853 620**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Murarbeider-Murmestrene Sveen & Co AS	336 143
Varmekabler, utbedringer etter brannrapport - Vito Elektro Service AS	312 444
Rep. og vedlikehold bygning	267 726
Rep. og vedlikehold prosjekt - Sluttfaktura - Schindler AS	225 000
Heis andre kostnader	23 500
Egenandel forsikring	49 000
Serviceavtale mot skadedyr	13 029
Sesongarbeider på uteområder	88 895
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 315 737**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	21 224
Honorar for juridisk bistand	43 766
Andre konsulenthonorarer	86 845
Forretningsførsel og regnskap	188 315
Tredjepartsopplysninger	22 525
Annen fremmed tjeneste	3 812
Sum eksterne tjenester	**366 487**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	86 465
Heis serviceavtale	40 002
Garasjevask - Vaktmestertjenesten AS	49 000
Sum serviceavtaler	**175 467**

Andre kostnader

	2025
Nåttraby emballasjepresse - Agenturhuset Utleie AS	23 309
Abonnement ladebokser garasje - Cloudcharge AB	77 420
Lisens og systemkostnader	15 090
Bredbånd	15 247
Kontingent	3 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	5 290
Gebyrer ved purring	5 560
Annen kostnad	36 160
Tap på fordringer	1 015
MVA-kostnader fra inkassoselskap	2 980
Sum andre kostnader	**190 896**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	616 552
Sparekonto	171 161
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**787 713**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	922 524
Årsresultat	-149 001
Saldo 31.12	**773 523**

Fordelingsregnskap for: **Sameiet Frogner Atrium**
Periode: **2025**

FROGNER ATRIUM

Konto	Spesifisiert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-33 693	-17 419	-943	-6 873	-4 279	-4 178
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-293 880	-	-293 880	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-531 492	-	-	-	-	-531 492
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 253 068	-3 253 068	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-314 798	-	-	-	-	-314 798
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-444 612	-444 612	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 619 760	-	-	-1 004 251	-615 509	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 491 204	-1 491 204	-	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-9 000	-4 653	-252	-1 836	-1 143	-1 116
SUM DRIFTSINNTEKTER			**-8 545 403**	**-5 441 479**	**-297 856**	**-1 033 223**	**-633 545**	**-1 139 300**
5330	Styrehonorar	Brøk	267 000	138 039	7 476	54 468	33 909	33 108
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	37 647	19 463	1 054	7 680	4 781	4 668
SUM LØNNSKOSTNAD			**304 647**	**157 502**	**8 530**	**62 148**	**38 690**	**37 776**
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	458 446	458 446	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 487 412	1 487 412	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	EKS garasje	899 969	493 183	53 098	211 493	142 195	-
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	310 705	310 705	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	199 172	199 172	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	57 775	-	-	-	-	57 775
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 928	-	-	-	-	214 928
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	17 146	-	17 146	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	265 594	185 916	4 542	33 600	21 019	20 517
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	74 583	52 208	1 275	9 435	5 902	5 762
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	73 659	51 561	1 260	9 319	5 829	5 690
6370	Vaktmester fast	Brøk	472 095	244 073	13 219	96 307	59 956	58 540
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	293 090	151 527	8 207	59 790	37 222	36 343
6375	Sesongarbeider på uteområder	Brøk	88 895	45 959	2 489	18 135	11 290	11 023
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	237 799	122 942	6 658	48 511	30 200	29 487
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	186 953	186 953	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	313 945	162 310	8 790	64 045	39 871	38 929
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Brøk -S88	20 870	12 313	-	3 757	2 504	2 296
6405	Annen leiekostnad	Brøk	94 052	48 625	2 633	19 187	11 945	11 662
6590	Vedlikehold - Utstyr S. 88	Kun S88	23 309	-	23 309	-	-	-
SUM LOKALE KOSTNADER			**5 790 396**	**4 213 305**	**142 626**	**573 578**	**367 935**	**492 952**
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	916 313	473 734	25 657	186 928	116 372	113 623
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	86 465	44 703	2 421	17 639	10 981	10 722
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	40 001	28 001	684	5 061	3 166	3 090
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	23 500	16 450	402	2 973	1 860	1 815
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	225 000	116 325	6 300	45 900	28 575	27 900
6615	Egenandel forsikring	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	13 029	6 736	365	2 658	1 655	1 616
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			**1 402 308**	**736 614**	**38 572**	**281 150**	**175 054**	**170 918**
6700	Honorar revisjon	Brøk	21 224	10 973	594	4 330	2 696	2 632
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	43 766	22 627	1 225	8 928	5 558	5 427
6722	Andre konsulenthonorarer brøk	Brøk	86 845	44 899	2 432	17 716	11 029	10 769
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	188 315	97 359	5 273	38 416	23 916	23 351
6726	Ligningsoppgaver	Brøk	22 525	11 645	631	4 595	2 861	2 793
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	3 813	1 971	107	778	484	473
SUM FREMMEDE TJENESTER			**366 487**	**189 474**	**10 262**	**74 763**	**46 544**	**45 444**
6820	Abonnement ladebokser garasje	Kun Garasje	77 420	-	-	-	-	77 420
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	15 090	7 802	423	3 078	1 916	1 871
6920	Bredbånd	Brøk	15 247	7 883	427	3 110	1 936	1 891
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	3 200	1 654	90	653	406	397
7500	Forsikringspremie	Brøk	677 940	350 495	18 982	138 300	86 098	84 065
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	5 625	2 908	158	1 148	714	698
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 290	2 735	148	1 079	672	656
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 560	2 875	156	1 134	706	689
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	36 160	18 695	1 012	7 377	4 592	4 484
7799	Øreavrunding	Brøk	-0	-0	-0	-0	-0	-0
7830	Tap på fordringer	Brøk	1 015	525	28	207	129	126
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 981	1 541	83	608	379	370
SUM ANDRE KOSTNADER			**845 527**	**397 111**	**21 507**	**156 694**	**97 550**	**172 665**
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-6 529	-3 375	-183	-1 332	-829	-810
8070	Annen finansinntekt	Brøk	-43 319	-22 396	-1 213	-8 837	-5 502	-5 372
SUM FINANSINNTEKTER			**-49 848**	**-25 771**	**-1 396**	**-10 169**	**-6 331**	**-6 181**
SUM KOSTNADER			**8 659 518**	**5 668 235**	**220 102**	**1 138 165**	**719 442**	**913 574**
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			**114 115**	**226 757**	**-77 755**	**104 942**	**85 897**	**-225 726**

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	**-225 726**
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	**190 839**
Samlet resultat for bolig og S88	**149 002**

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning
Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

Fordelingsregnskap for: **Sameiet Frogner Atrium**
Periode: **2025**

FROGNER ATRIUM

Konto	Spesifisiert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-33 693	-17 419	-943	-6 873	-4 279	-4 178
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-293 880	-	-293 880	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-305 766	-	-	-	-	-305 766
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 253 068	-3 253 068	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-314 798	-	-	-	-	-314 798
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-444 612	-444 612	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 810 599	-	-	-1 109 193	-701 406	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 491 204	-1 491 204	-	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-9 000	-4 653	-252	-1 836	-1 143	-1 116
SUM DRIFTSINNTEKTER			**-8 510 516**	**-5 441 479**	**-297 856**	**-1 138 165**	**-719 442**	**-913 574**
5330	Styrehonorar	Brøk	267 000	138 039	7 476	54 468	33 909	33 108
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	37 647	19 463	1 054	7 680	4 781	4 668
SUM LØNNSKOSTNAD			**304 647**	**157 502**	**8 530**	**62 148**	**38 690**	**37 776**
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	458 446	458 446	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 487 412	1 487 412	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	EKS garasje	899 969	493 183	53 098	211 493	142 195	-
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	310 705	310 705	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	199 172	199 172	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	57 775	-	-	-	-	57 775
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 928	-	-	-	-	214 928
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	17 146	-	17 146	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	265 594	185 916	4 542	33 600	21 019	20 517
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	74 583	52 208	1 275	9 435	5 902	5 762
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	73 659	51 561	1 260	9 319	5 829	5 690
6370	Vaktmester fast	Brøk	472 095	244 073	13 219	96 307	59 956	58 540
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	293 090	151 527	8 207	59 790	37 222	36 343
6375	Sesongarbeider på uteområder	Brøk	88 895	45 959	2 489	18 135	11 290	11 023
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	237 799	122 942	6 658	48 511	30 200	29 487
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	186 953	186 953	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	313 945	162 310	8 790	64 045	39 871	38 929
6390	Annen Kostnad -Felleseksjon (S.88)	Brøk -S88	20 870	12 313	-	3 757	2 504	2 296
6405	Annen leiekostnad	Brøk	94 052	48 625	2 633	19 187	11 945	11 662
6590	Vedlikehold - Utstyr S. 88	Kun S88	23 309	-	23 309	-	-	-
SUM LOKALE KOSTNADER			**5 790 396**	**4 213 305**	**142 626**	**573 578**	**367 935**	**492 952**
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	916 313	473 734	25 657	186 928	116 372	113 623
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	86 465	44 703	2 421	17 639	10 981	10 722
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	40 001	28 001	684	5 061	3 166	3 090
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	23 500	16 450	402	2 973	1 860	1 815
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	225 000	116 325	6 300	45 900	28 575	27 900
6615	Egenandel forsikring	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	13 029	6 736	365	2 658	1 655	1 616
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			**1 402 308**	**736 614**	**38 572**	**281 150**	**175 054**	**170 918**
6700	Honorar revisjon	Brøk	21 224	10 973	594	4 330	2 696	2 632
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	43 766	22 627	1 225	8 928	5 558	5 427
6722	Andre konsulenthonorarer brøk	Brøk	86 845	44 899	2 432	17 716	11 029	10 769
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	188 315	97 359	5 273	38 416	23 916	23 351
6726	Ligningsoppgaver	Brøk	22 525	11 645	631	4 595	2 861	2 793
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	3 813	1 971	107	778	484	473
SUM FREMMEDE TJENESTER			**366 487**	**189 474**	**10 262**	**74 763**	**46 544**	**45 444**
6820	Abonnement ladebokser garasje	Kun Garasje	77 420	-	-	-	-	77 420
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	15 090	7 802	423	3 078	1 916	1 871
6920	Bredbånd	Brøk	15 247	7 883	427	3 110	1 936	1 891
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	3 200	1 654	90	653	406	397
7500	Forsikringspremie	Brøk	677 940	350 495	18 982	138 300	86 098	84 065
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	5 625	2 908	158	1 148	714	698
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 290	2 735	148	1 079	672	656
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 560	2 875	156	1 134	706	689
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	36 160	18 695	1 012	7 377	4 592	4 484
7799	Øreavrunding	Brøk	-0	-0	-0	-0	-0	-0
7830	Tap på fordringer	Brøk	1 015	525	28	207	129	126
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 981	1 541	83	608	379	370
SUM ANDRE KOSTNADER			**845 527**	**397 111**	**21 507**	**156 694**	**97 550**	**172 665**
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-6 529	-3 375	-183	-1 332	-829	-810
8070	Annen finansinntekt	Brøk	-43 319	-22 396	-1 213	-8 837	-5 502	-5 372
SUM FINANSINNTEKTER			**-49 848**	**-25 771**	**-1 396**	**-10 169**	**-6 331**	**-6 181**
SUM KOSTNADER			**8 659 518**	**5 668 235**	**220 102**	**1 138 165**	**719 442**	**913 574**
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			**149 002**	**226 757**	**-77 755**	**0**	**-0**	**0**

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	**0**
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	**-0**
Samlet resultat for bolig og S88	**149 002**

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning
Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

Valgkomiteens innstilling på årsmøtet 9. april 2026

I samtale: Annet (8) Marit Mosnesset

Marit Mosnesset 25. mar. 2026 - 11:25

Valgkomiteens innstilling på årsmøtet 9. april 2026:

STYRELEDER Tormod Karlsen (på valg i 2028)
Styremedlem Christian Dannevig (på valg i 2028)
Styremedlem Katja Christina Nordgaard (på valg i 2028)
Styremedlem Raymond W. Pedersen (på valg i 2027)
Styremedlem Marte S. Larsgaard (oppnevnt av Wahl Eiendom)

Varamedlem Jon Liestøl (på valg i 2027)
Varamedlem Ledig plass (på valg i 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat.

S46-FV8-H0505 Frognerveien 8 | marit.mosnesset@gmail.com 99519011

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM

Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. 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.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie, både langtids – og kortidsutleie, må seksjonseier før utleieforholdet innledes, skriftlig melde til styret navn, kontaktinfo på leietaker og varighet, dette av hensyn til ivaretagelse av helse-miljø og sikkerhet for sameiet beboere (også leietakere).

Seksjonseier er ansvarlig for leietakers bruk av bruksenhet og fellesarealer, at vedtekter respekteres og at alminnelig ro og orden ivaretas også av leietakere. Et brudd fra leietaker er å anse som et brudd fra seksjonseier.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser) som er etablert som tilleggsdeler, skal i sin helhet fordeles på de aktuelle seksjonseierne i henhold til tinglyst reseksjonering. .
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6
Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

l. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m2 på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier) plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88. Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Arealer bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1l, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr. 84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er

etablert som tilleggsdeler for boligseksjoner i henhold til reseksjonering av <dato>.. Eventuell bytte av disse parkeringsplassene kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne og må gjennomføres ved reseksjonering. Ved salg av boligseksjonen skal garasjeplassen overdras sammen med boligseksjonen. Parkeringsplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av16.06.2017. .

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Forslag til revisjon 14.3.2025

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
1	B	52
2	B	76
3	B	52
4	B	52
5	B	76
6	B	52
7	B	55
8	B	76
9	B	52
10	B	52
11	B	76
12	B	55
13	B	55
14	B	76
15	B	52
16	B	52
17	B	76
18	B	55
19	B	52
20	B	74
21	B	50
22	B	50
23	B	74
24	B	52
25	B	102
26	B	49
27	B	49
28	B	102
29	B	105
30	B	70
31	B	56
32	B	88
33	B	56
34	B	65
35	B	60
36	B	105
37	B	70
38	B	56
39	B	88
40	B	56
41	B	65
42	B	79
43	B	106
Seksjon 1-84		**5 803**

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
44	B	70
45	B	56
46	B	88
47	B	56
48	B	65
49	B	79
50	B	106
51	B	70
52	B	56
53	B	88
54	B	52
55	B	60
56	B	71
57	B	133
58	B	124
59	B	154
60	B	52
61	B	66
62	B	81
63	B	49
64	B	69
65	B	65
66	B	58
67	B	103
69	B	48
70	B	109
72	B	103
74	B	48
75	B	109
77	B	103
79	B	48
80	B	51
81	B	58
82	B	156
83	B	124
84	B	104
85	N	2 285
86	N	1 430
87	N	1 395
88	N	*309*
Teller		**11 222**
Nevner		**11 222**


8
SPI
BEDR
DU


Grønne valg er gode valg, og vi gjør det lett for deg å ta dem.
Klimaavtrykket til hver rett finner du på menyen. Les mer på lettoslo.no
8
ECKHOFF, FOSMARK & CO. DA
Advokatfirma


Grønne valg er gode valg, og vi gjør det lett for deg å ta dem.
Klimaavtrykket til hver rett finner du på menyen. Les mer på lettoslo.no
8
ECKHOFF, FOSMARK & CO. DA

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Frogner Atrium org.nr. 989334999

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Fellesområdet, Frognerveien 8
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland v/ECIT Norian AS

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Trond Magelie foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian AS foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Øistein Egeberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
32 seksjonseiere
5 fullmakter
Totalt 37 seksjoner representert
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent
Kritikk på valg av dato i uken etter påske, da enkelte ikke er tilbake.

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.
Innspill om at for mye av informasjonen i rapporten er repetering fra tidligere år.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent
Spørsmål om beretning fra revisor, denne legges ved protokollen for utsendelse til eierne.

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-9087421f43f0e

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 276 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Øistein Egeberg tok ordet for at honoraret skal begrenses til kr 100 000,-. Det ble fremmet ønske om skriftlig avstemming om honoraret.

Avstemming ble foretatt skriftlig:
Overveldende flertall for styrets forslag på kr 276 000,.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Mia Laomai	På valg: 2027
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2026
Varamedlem	Christian Dannevig	På valg: 2026

Valg:
Valgkomiteens innstilling til styret for neste periode:

Styreleder: Tormod Karlsen (til 2028)
Styremedlem: Christian Dannevig (til 2028)
Styremedlem: Katja Christina Nordgaard (2028)
Styremedlem: Raymond W. Pedersen (på valg 2027)
Styremedlem: Marte S. Larsgaard (for Wahl Eiendom)

Varamedlem: Jon Liestøl (til 2027)
Varamedlem: Ledig plass (til 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til styret ble godkjent.

I tillegg må det velges valgkomite for neste periode.
Valgkomiteen har bestått av Marit Mosnesset og Robert Helle.

Det lykkes ikke å velge en ny valgkomite for nåværende periode.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tormod Karlsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Christian Dannevig	På valg: 2028
Styremedlem:	Katja Christina Nordgaard	På valg: 2028
Styremedlem:	Raymond W. Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Marte S. Larsgaard	På valg: 2027
Varamedlem:	Jon Liestøl	På valg: 2027
Varamedlem:	Marit Mosnesset	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Tilskudd til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Det foreslås nye punkter inn i vedtektenes §18 vedrørende korttidsutleie og benyttelse av fellesareal. Se vedlagt vedtekter hvor nye forslag er merket. Nye punkter gjengis også her. Forslaget er utarbeidet av advokat Marianne Frisvold Furuseth i Ræder Bing advokatfirma AS.

Nytt punkt under §18:
Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken, bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier) plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88.

Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt punkt i vedtektene anbefales godkjent.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

7.2 Utkjøring garasje- Skovveien

Forslagsstiller: Geir Bersvendsen

Saksfremstilling:
I utkjøringen fra garasje/fortauet inn på Skovveien har det nå blitt såpass dyp dump at det er utfordrende å kjøre inn og ut av garasjen med lave biler. Denne dumpen har blitt stadig dypere etter hvert som årene går. Det kan ikke være slik at man må ha en SUV for å kjøre inn / ut av garasjen.

Forslag til vedtak:
Kan det være en løsning å fylle opp under brosteinene i Skovveien slik at denne dumpen ikke er så dyp. Skovveien er fredet men håper det kan finnes en mulig løsning på problemet.

Vedtak:
Det nye styret vil ta denne saken inn i sitt arbeid og jobbe med å finne en løsning på denne problemstillingen.

7.3. Fluktvei ved brann

Forslagsstiller: Arve Bergan

Saksfremstilling:
Flukt vei via trapp er ikke nok.
Må ha alternativ Flukt vei via terrasse mot bakgård fra 7. Etg.
F.eks. Modumstige eller lignende.

Forslag til vedtak:
Modumstige eller lignende fra terrasse mot og ned i bakgård.

Vedtak:
Styret forklarte om allerede utførte brannsikringstiltak og har utført de mangler som er nevnt i rapporten fra inspeksjonen, eneste som gjenstår er stiger som skal installeres i det lille atriumet, som snarlig er ferdigstilt. Styret foreslår derfor at det ikke fastsettes noen vedtak for ytterligere utbedringer. Årsmøtet hadde ingen innsigelser på dette.

7.4. Avklaring av ansvar for renhold og orden på torget til Frogner Atrium

Forslagsstiller: Marit Mosnesset

Saksfremstilling:
Det er et tilbakevendende problem med forsøpling, røyking med tilhørende sigarettsneiper samt at torget benyttes som hundetoalett.
I tillegg har det forekommet oppkast og spyttklyser ved utemøblene til LETT. Utemøblene står svært nær oppgang 8, noe som øker risikoen for at dette dras inn i oppgangen, heisen og leilighetene.
Undertegnede har vasket bort spyttklyser samt oppkast, og plukker stadig opp servietter, kvitteringer, sigarettsneiper, godteripapir, matavfall, hundemøkk m.m. på torget.
Når LETT-ansatte blir informert om de uappetittlige og uhygieniske forholdene rett utenfor deres lokaler – forhold som også kan skremme bort kunder – har undertegnede fått disse svarene: «Jeg jobber ikke ute», «Vi har ikke ansvar for det som skjer utenfor hos oss» og «Jeg har ikke tid til å rydde opp utenfor».

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-9087421f43f0e

Begrunnelsen skal handle om hygiene, lukt, trivsel, bomiljø og renhold, og skal ikke være rettet mot hunder i seg selv.
Sameiere som har hund, må selvsagt kunne passere og oppholde seg på torget med hund, men uten at torget brukes som lufteområde. For orden skyld: Undertegnede er glad i hunder.

Nåsituasjon
Slik situasjonen er per i dag, har forholdene på torget en negativ innvirkning på trivsel, hygiene og bomiljø, og de kan potensielt påvirke forretningsdriften ved å gjøre området mindre attraktivt for kunder.

Forslag til vedtak:
1. Avklaring av roller og ansvar knyttet til renhold og orden
For å sikre en felles forståelse og et godt samarbeid mellom alle involverte parter, ber undertegnede styret om en kort, skriftlig oversikt som klargjør ansvarsfordelingen mellom sameiet, Wahl Eiendom og næringsleietakerne (LETT, Meny og Mester Grønn) vedrørende renhold og orden på torget.

2. Forslag til vurdering av hundeforbud på torget
Undertegnede ber styret vurdere et forbud mot å tillate hunder på torget. Dette innebærer forbud mot å lufte hunder på torget (dvs. å benytte torget som hundetoalett), og å la hunder stå bundet på torget.

Vedtak:
Styret tar dette som en styresak som vil bli fulgt opp videre.

7.5 Luktbelastning i Frogner Atrium, oppgang 8 – redegjørelse, tiltak og kompensasjon

Bakgrunn
Oppgang 8 i Frogner Atrium har over flere år hatt vedvarende – og tidvis kraftig – luktbelastning i oppgang, heis og leiligheter helt opp til øverste etasje (7. etasje).
Luktbelastningen vedvarte til tross for gjentatte henvendelser fra sameiere til styret.
Styret iverksatte etter hvert tiltak knyttet til fettutskilleren i U1, som LETT benytter, etter at undertegnede i fjor varslet om mulig kontakt med advokat og media hvis ikke forholdene bedret seg vesentlig.

Fettutskilleren – tilsyn av Oslo kommune
I august 2025 varslet undertegnede Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) for å få en uavhengig og faglig vurdering av ovennevnte fettutskiller.
Tilsynet ble foretatt i år, den 19. mars. Til stede var blant andre to representanter fra VAV, Wahl Eiendoms vaktmester, den faste vertinnen fra Selvaag Pluss og undertegnede.
Fettutskilleren fremsto tilfredsstillende ved tilsynet. VAV utarbeider rapport til sameiet.

Avfallsrom for næringsaktører
Ved ankomst den 19. mars, registrerte VAV søppellukt i oppgang 8. Derfor ble også avfallsrommet til næringsaktører i U1 inspisert.
I rommet, som hadde en tydelig og ubehagelig lukt, var store avfallsposer stablet oppå hverandre i en av dunkene, og en betydelig mengde poser lå direkte på gulvet.
Etter det undertegnede forstår, ble avfallet fjernet kort tid etter inspeksjonen.
Se de to vedlagte bildene tatt av undertegnede. Bilde nr. 1 er tatt under inspeksjonen 19.03.26. Bilde nr. 2 er tatt 25.03.26 da undertegnede tilfeldigvis gikk forbi avfallsrommet.
(For ordens skyld: VAV har ikke ansvar for håndtering av slikt avfall.)

Sannsynlige kilder til luktbelastningen
Det som så langt er avdekket, er at luktbelastningen høyst sannsynlig stammer fra fettutskilleren LETT benytter, samt avfallsrommet som benyttes av næringsaktørene.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

Styrets ansvar etter loven
I henhold til Eierseksjonsloven § 57 påhviler ansvaret for forsvarlig drift og tilsyn hele styret. Styreleder og andre styremedlemmer kan derfor ikke fraskrive styrets ansvar ved for eksempel å henvise til Wahl Eiendom.

Redegjørelse og tiltak fra styret
Det bes om at styret fremlegger en kort og konkret skriftlig redegjørelse som inneholder:

1. Årsakene til at den kraftige luktbelastningen har kunnet utvikle seg til et nivå som klart avviker fra forsvarlig drift.
2. Hvilke tiltak – på kort og lang sikt – som vil bli iverksatt for å sikre en permanent løsning på luktproblematikken.
3. Hvordan styret vil sikre etterlevelse av gjeldende regelverk, herunder kontroll av leverandører, dokumentasjon av rutiner og håndtering av avvik.

Risikoer ved luktbelastning
a) betydelig omdømmerisiko for sameiet og for Wahl Eiendom
b) negativ påvirkning på eiendommens tekniske tilstand
c) negativ påvirkning på leilighetenes markedsverdi
d) økt sannsynlighet for skadedyr (bl.a. rotter) og mikrobiell vekst
e) vesentlig redusert bokvalitet og innemiljø
f) potensiell helserisiko

Kompensasjon fra styret til berørte seksjonseiere
Luktbelastningene har over tid medført betydelige ulemper. Styret, som ansvarlig for luktbelastningene, bes sørge for at de berørte seksjonseierne mottar en konkret og forholdsmessig kompensasjon.

Vedlegg
To bilder av avfallsrommet i Frogner Atrium (U1) som benyttes av næringsaktører.

Vedtak:
Det ble informert litt mer om dette fra Tormod i styret, samt av Marte fra Wahl Eiendom at det er gjort tiltak for å bedre denne problematikken.

Vedrørende kompensasjon ble det av Marit fremmet et krav mot Wahl Eiendom om kompensasjon for de berørte eierne. Utover dette har ikke årsmøtet som forum lagt noen føringer rundt denne problematikken. Styret skal følge opp saken videre.

Møtet ble avsluttet klokken 19:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Trond Magelie

Navn: Øistein Egeberg

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-10 10:02:10 UTC+00:00

Øistein W Løvstad Egeberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1162971

2026-04-13 08:49:39 UTC+00:00

Trond Magelie

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1758304

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET FROGNER ATRIUM
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] 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.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Frogner Atrium

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 27.03.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Fellesområdet, Frognerveien 8

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Det tilhørende fordelingsregnskapet til årsregnskapet 2024 ble ikke 100% ferdigstilt i tid til årsmøtet. En kombinasjon av treg behandling hos revisor og meget uheldig nedetid på regnskapssystemet hos forretningsfører siste uken av ferdigstillelsen gjør at det siste formelle med årsregnskapet ikke ble ferdigstilt innen dette årsmøtet. Siden årsmøtet må behandle et årsregnskap som er korrekt og godkjent av revisor, vil det bli en egen behandling av dette i etterkant av årsmøtet. Dette vil da foregå digitalt for å gjøre det enklest mulig for alle involverte. Vedlagt årsregnskap er derfor kun til orientering.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 267 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Det skal velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
Tormod, Raymond og Jon er på valg og alle stiller til gjenvalg.
Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlem velges for 1 år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Opptak av lån

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret ønsker å ha muligheten til å ta opp et rammelån stort NOK 5 mill.

Formålet med rammelånet er for styret å kunne optimalisere likviditetstyringen da det til tider kan være stram likviditet når store beløp skal utbetales.

Styret har de siste årene gjort store kostnadsgrep, men det er likevel en del utfordringer fremover som skal håndteres (eksempelvis diverse reparasjoner på leiligheter, fasade, innkjørsel til garasje og ikke minst på takkonstruksjon)

Rammelånet er ikke ment å benyttes som et langsiktig lån, men kun for å kunne møte negative kortsiktige lividitetssvingninger gjennom året.

Felleskostnadene vil bli økt i samsvar med terminkostnadene på nevnte låneopptak.

Forslag til vedtak (krever alminnelig flertall):
Styret får fullmakt til å ta opp et rammelån på 5 millioner som beskrevet over.

7.2. Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
I januar 2020 ble det inntatt et lovforbud mot korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig i sameier (eierseksjonsloven § 24. 6. ledd). Forbudet gjelder uavhengig av om forbudet er nedfelt i sameiets vedtektene eller ei.
Bakgrunnen for at forbudet ble inntatt i lov, er fremveksten av nettbaserte utleietjenester av typen Airbnb som har ført til en omfattende utleievirksomhet i enkelte sameier. For å sikre at vårt sameie følger den grensen som er satt for slik ulovlig utleie, foreslår Styret nå å innta bestemmelsen i våre vedtekter for å synliggjøre regelen.

Loven åpner for at man i vedtektene kan forkorte forbudet til 60 eller forhøye til 120 døgn. Styret foreslår derfor å sette grensen til 60 dager.

Videre foreslår Styret at det inntas en plikt for seksjonseier til å varsle styret [event. forretningsfører] om navn, kontaktinfo på leietaker og varighet på leieforholdet. Dette er for å sikre ivaretagelse av helse- miljø og sikkerhet for sameiets beboere (herunder våre leietakere), samt å sikre kontroll over at forbudet mot korttidsutleie blir overholdt.

Forslaget er en vedtektsendring som vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Styret gjør likevel oppmerksom på at forbudet mot kortidsutleie i mer enn 90 døgn gjelder uansett om forslaget blir vedtatt av årsmøtet eller ei. Det samme gjelder det ansvar seksjonseier etter loven har for den bruken som utøves av leietaker.

Forlag til justering av vedtektenes §2 er vedlagt årsmøtepapirene. Foreslåtte endringer er markert i blått.

Forslag til vedtak (krever ¾ flertall):
- Forslag til endring av vedtekter som nedfeller forbud mot korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig i sameier (eierseksjonsloven § 24. 6. ledd) vedtas.
- Forslag til endring av vedtekter som pålegger seksjonseier å varsle om navn, kontaktinfo og varighet på leieforholdet vedtas.
- Forslag til endring av vedtektene som presiserer seksjonseiers ansvar for Leietakers bruk av bruksenhet og fellesareal vedtas.

Det foretas en avstemming på alle 3 endringene samlet.

7.3. Tak og vegger

Forslagsstiller: Seksjon 55 – Løvstad Egeberg

Saksfremstilling:
Det har ikke blitt gjort noe fra styrehold gjennom 2025, med unntak av opplysning at det vil gjøres i 2026, på beboermøtet, med søkelyset på min leilighet.
Balkongdør kan nå ikke åpnes i «våte perioder», trenger soldager for å tørke opp.
Betydelig mere skader nå i forhold til for et år siden.
En ser skader flere andre steder på bygningsmassen.
Bilder vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Multiconsult Norge AS kontaktes for umiddelbar gjennomgang.
Eiere kontaktes for godkjennelse.
Finansiering ved kapital innkreving

7.4. Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Seksjon 55 - Dannevig

Saksfremstilling:
For å ha litt bedre forutsigbarhet rundt vedlikeholdsbehov så mener jeg det bør lages en vedlikeholdsrapport, dette skaper forutsigbarhet rundt prosjekter og budsjetter.

Redusere konsulentbruk: Jeg opplever at det kobles på konsulenter rundt alle små og storeprosjekter som skal gjennomføres, ofte så vil denne jobben være inkludert i en evt. Anbudsrunde, henter man inn f.eks. 3 alternative tilbud fra entreprenører for å vedlikeholde balkonger så vil de beskrive hva som skal gjøres i et tilbud - i korte trekk så sparer vi konsulentjobben da den er inkludert fra entreprenør.

Internkommunikasjon: Få på plass en app som styret kan kommunisere med beboere, og vis versa. Slik det er nå så finnes det ingen plattform hvor det er full åpenhet rundt hva som skjer i sameiet, bortsett fra enveiskommunikasjon fra Selvaag+ Dette henger også sammen med undertegnedes erfaring med at henvendelser til styret ikke blir besvart.

Forslag til vedtak:
- Få utredet en komplett vedlikeholdsplan
- Redusere Konsulentbruk
- Få på plass en 2-veis kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo

7.5. Skader på balkong fra balkongen over

Forslagsstiller: Seksjon 46 - Mosnesset

Saksfremstilling:
Selv om jeg har fått positivt svar fra styremedlem Tormod Bjørseth Karlsen, sender jeg saken til årsmøtet. Styremedlem Tormod Bjørseth Karlsen skrev i e-post til meg 10. februar:

"Viser til din mail vedr lekkasje fra balkongen i 6 etg (Sissel). Styret har utbedring av balkongen på listen over tiltak som bør/skal utføres i 2025. Styret v/Liv Mona har vært på befaring hos Sissel sammen med et murmester-firma for å få et overslag over kostnader og fremdrift. Vi avventer tilbakemelding fra firmaet, men styret vil arbeide for at nødvendige utbedringer blir foretatt før sommeren."

Bakgrunn: Jeg (og Sissel Nilsen som bor rett over meg) nevnte på beboermøtet 3. februar at det renner store mengder vann fra hennes balkong ned på min som forårsaker store skader. Det har vært slik i flere år.

Forslag til vedtak:
Gjennomføring av utbedring som beskrevet over.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Frogner Atrium
org. nr. 989334999

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Trond Magelie
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen
Varamedlem	Jon Liestøl

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	211 / 92

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	frogneratrium@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Frogner Atrium c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Frogner Atrium C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer:	94047093

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Sameiet Frogner Atrium

Sameiet Frogner Atrium
2024

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		13 018 013	10 547 261	10 048 472	12 958 821
Andre inntekter		956 559	509 000	9 000	21 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**13 974 572**	**11 056 261**	**10 057 472**	**12 979 821**
Lønn og personalkostnader	2	296 660	228 200	228 200	237 328
Vaktmestertjeneste		715 261	758 827	710 476	715 461
Renhold		399 708	320 114	306 239	339 940
Kabel-TV/Bredbånd		1 927 329	2 043 269	2 043 295	1 956 095
Kommunale avgifter		1 413 437	1 252 852	1 343 413	1 050 702
Strøm og nettleie		436 057	827 597	807 887	557 525
Fjernvarme og fyring		13 559	43 041	36 777	18 230
Andre driftskostnader	3	505 542	404 040	446 148	499 736
Reparasjon og vedlikehold	3	4 862 921	3 458 116	1 470 957	4 806 327
Eksterne tjenester	3	471 462	352 814	311 912	303 393
Serviceavtaler	3	193 402	176 471	170 588	188 775
Forsikringer		673 172	563 432	563 358	691 788
Andre kostnader	3	692 212	497 633	500 517	665 296
SUM DRIFTSKOSTNADER		**12 600 721**	**10 926 406**	**8 939 766**	**12 030 596**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 373 851**	**129 855**	**1 117 707**	**949 225**
DRIFTSRESULTAT:		**1 373 851**	**129 855**	**1 117 707**	**949 225**
Finansinntekter		2 319	2 080	-1	-1
SUM NETTO FINANSPOSTER		**2 319**	**2 080**	**-1**	**-1**
ÅRSRESULTAT		**1 376 170**	**131 935**	**1 117 706**	**949 224**
Resultat		**1 376 170**	**131 935**	**1 117 706**	**949 224**
Overført annen egenkapital		**1 376 170**	**131 935**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 376 170**	**131 935**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		129 562	484 611
Forskuddsbetalte kostnader		76 566	370 324
Andre fordringer		0	86 404
Sum fordringer		**206 128**	**941 339**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 845 625	85 749
SUM OMLØPSMIDLER		**2 051 753**	**1 027 087**
SUM EIENDELER		**2 051 753**	**1 027 087**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	5	1 537 340	161 171
Sum opptjent egenkapital		**1 537 340**	**161 171**
SUM EGENKAPITAL		**1 537 340**	**161 171**
Leverandørgjeld		284 175	678 528
Annen kortsiktig gjeld		230 238	187 389
Sum kortsiktig gjeld		**514 413**	**865 917**
SUM GJELD		**514 413**	**865 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 051 753**	**1 027 087**

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Raymond Willy Pedersen
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader bolig	3 170 196
Felleskostnader Næring S85 & S86	1 578 696
Fellesutgifter Snr. 88	286 296
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	454 092
Fakturert strøm	303 407
Fakturert vedlikehold	99 324
Fakturert parkering/garasje	793 416
Fakturert ekstrainnbetalinger - innkalling kapital ventilasjon/heis	4 756 401
Serviceavgift Selvaag	1 364 172
Basestasjon Telenor	32 841
Fakturert alarmtjeneste	179 172
Fakturert flyttegebyr ved eierskifte	24 000
Kommunale avgifter - vann/avløp. innbetaling for 2011-2024	932 559
Sum driftsinntekter	**13 974 572**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	260 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	36 660	28 200
Sum lønnskostnader	**296 660**	**228 200**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	46 520
Bomiljø Vakthold – Securitas AS	219 390
Alarm bolig - Verisure	206 522
Andre driftskostnader eiendom	33 110
Sum andre driftskostnader	**505 542**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	476 070
Rep. og vedlikehold garasje	5 374
Brannvarsling og skallsikring annet	1 414
Heis andre kostnader	91 313
Heisprosjekt - Schindler AS og Heisconsult AS	4 288 750
Sum reparasjon og vedlikehold	**4 862 921**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	15 525
Honorar for juridisk bistand	140 482
Andre konsulenthonorarer	105 581
Forretningsførsel og regnskap	183 900
Ligningsoppgaver	22 100
Annen fremmed tjeneste	3 874
Sum eksterne tjenester	**471 462**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	12 714
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	70 920
Heis serviceavtale	57 643
Garasjevask, skylling av vegger – Vaktmestertjenesten AS	52 125
Sum serviceavtaler	**193 402**

Andre kostnader

	2024
Kameraovervåkning	442 752
Leie container	63 347
Nåttraby emballasjepresse - Agenturhuset Utleie AS	25 428
Lisens og systemkostnader	14 966
Kontingent	3 100
Bredbånd	11 852
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	5 530
Gebyrer ved purring	26 179
Annen kostnad	6 254
Tapsføring gammel fordring	87 804
Sum andre kostnader	**692 212**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	1 777 650
Sparekonto	67 975
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 845 625**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	161 171
Årsresultat	1 376 169
Saldo 31.12	**1 537 340**

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM

Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte ~~22. mars 2018~~

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. 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.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie, både langtids – og kortidsutleie, må seksjonseier før utleieforholdet innledes, skriftlig melde til styret navn, kontaktinfo på leietaker og varighet, dette av hensyn til ivaretagelse av helse-miljø og sikkerhet for sameiet beboere (også leietakere).

Seksjonseier er ansvarlig for leietakers bruk av bruksenhet og fellesarealer, at vedtekter respekteres og at alminnelig ro og orden ivaretas også av leietakere. Et brudd fra leietaker er å anse som et brudd fra seksjonseier.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser) som er etablert som tilleggsdeler, skal i sin helhet fordeles på de aktuelle seksjonseierne i henhold til tinglyst reseksjonering. .
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6
Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

l. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m2 på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig

og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Arealer bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1l, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr. 84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er etablert som tilleggsdeler for boligseksjoner i henhold til reseksjonering av <dato>.. Eventuell bytte av disse parkeringsplassene kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne og må gjennomføres ved reseksjonering. Ved salg av boligseksjonen skal garasjeplassen overdras sammen med boligseksjonen. Parkeringsplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av16.06.2017. .

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne

ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
1	B	52
2	B	76
3	B	52
4	B	52
5	B	76
6	B	52
7	B	55
8	B	76
9	B	52
10	B	52
11	B	76
12	B	55
13	B	55
14	B	76
15	B	52
16	B	52
17	B	76
18	B	55
19	B	52
20	B	74
21	B	50
22	B	50
23	B	74
24	B	52
25	B	102
26	B	49
27	B	49
28	B	102
29	B	105
30	B	70
31	B	56
32	B	88
33	B	56
34	B	65
35	B	60
36	B	105
37	B	70
38	B	56
39	B	88
40	B	56
41	B	65
42	B	79
43	B	106
44	B	70
45	B	56
46	B	88
47	B	56
48	B	65
49	B	79
50	B	106
51	B	70
52	B	56
53	B	88
54	B	52
55	B	60
56	B	71
57	B	133
58	B	124
59	B	154
60	B	52
61	B	66
62	B	81
63	B	49
64	B	69
65	B	65
66	B	58
67	B	103
69	B	48
70	B	109
72	B	103
74	B	48
75	B	109
77	B	103
79	B	48
80	B	51
81	B	58
82	B	156
83	B	124
84	B	104
85	N	2 285
86	N	1 430
87	N	1 395
88	N	*309*

Seksjon 1-84	**5 803**

Teller	**11 222**
Nevner	**11 222**

Sameiet Frogner Atrium 11. Mars 2025 – SKREKK OG GRU



Sett fra Balkong L. nr. 84



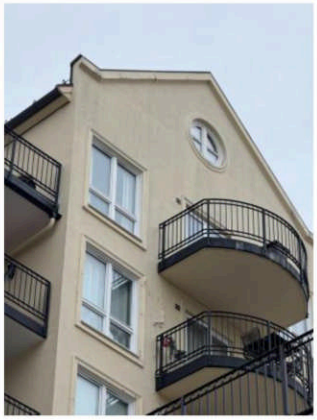
Sett fra Frognerveien L. nr. 79, mellom L.nr. 78 og 62 og L. nr. 78

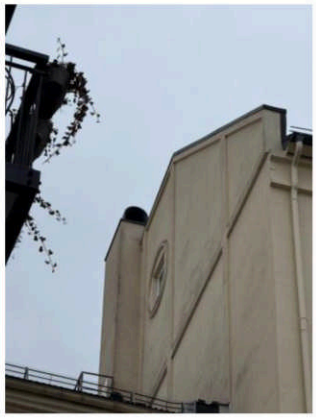


Skovveien 4, begge sider, L. nr. 56–55, endevegg fra L. nr. 72 og mellom L. nr. 75-59



Frognerveien 8, L. nr. 28





Frognerveien 10 L. nr. 70 og endeveggen L. nr. 84-79

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Frogner Atrium org.nr. 989334999

Møtedato:	torsdag, 27. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Frognerveien 8, i Fellesrommet
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Trond Magelie

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Trond Magelie foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anne Christine Engelberth foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
31 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 35 seksjoner
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Innspill om å gjennomføre valg som siste punkt. Dette blir tatt til følge.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.
Bemerkning om lite informasjon om styrets arbeid i årsrapporten. En oppsummering av styrets arbeid er bedt om å bli sendt ut i etterkant til eierne.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Tas til orientering, nytt møte med godkjennelse av årsregnskap kommer senere.

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

Vedtak: Tatt til orientering
Budsjett 2025 er ikke oppdatert ihht siste endelige budsjett fra styret. Dette blir rettet opp i neste utsendelse hvor regnskapet formelt skal behandles.

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 267 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent
Forslag om å avvente behandling av styregodtgjørelsen til årsregnskapet er rettet og behandles på nytt når komplett regnskap foreligger.

Godtgjørelse til styret behandles på neste møte.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2025

Valg:
Det skal velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
Tormod, Raymond og Jon er på valg og alle stiller til gjenvalg.
Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlem velges for 1 år.

I tillegg har Christian Dannevig og Mia Laomai meldt seg som kandidater til styret.

Valgkomiteen presenterte sitt forslag, deres innstilling er gjenvalg på eksisterende styre.
Kandidatene Christian og Mia presenterte seg kort for forsamlingen.

Etter flere innspill fra salen ble det avgjort at man først overtok en avstemming om antall medlemmer i styret skulle utvides (som vedtektene tillater).
Vedtak på dette ble godkjent.

Deretter ble det gjennomført skriftlig avstemming mellom de følgende 5 kandidatene;
Tormod Karlsen, Raymond W. Pedersen, Jon Liestøl, Christian Dannevig og Mia Laomai. Blant disse skal det velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Resultat av avstemming ble som følger:

Styremedlemmer:	Raymond W. Pedersen
	Tormod Karlsen
	Mia Laomai
Varamedlemmer:	Jon Liestøl
	Christian Dannevig

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem:	Carl Johannes Abrahamsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Raymond W. Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Tormod Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Mia Laomai	På valg: 2027
Varamedlem:	Jon Liestøl	På valg: 2026
Varamedlem:	Christian Dannevig	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Opptak av lån

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret ønsker å ha muligheten til å ta opp et rammelån stort NOK 5 mill.

Formålet med rammelånet er for styret å kunne optimalisere likviditetstyringen da det til tider kan være stram likviditet når store beløp skal utbetales.

Styret har de siste årene gjort store kostnadsgrep, men det er likevel en del utfordringer fremover som skal håndteres (eksempelvis diverse reparasjoner på leiligheter, fasade, innkjørsel til garasje og ikke minst på takkonstruksjon)

Rammelånet er ikke ment å benyttes som et langsiktig lån, men kun for å kunne møte negative kortsiktige lividitetssvingninger gjennom året.

Felleskostnadene vil bli økt i samsvar med terminkostnadene på nevnte låneopptak.

Forslag til vedtak (krever alminnelig flertall):
Styret får fullmakt til å ta opp et rammelån på 5 millioner som beskrevet over.

Vedtak:
Avstemming ble gjennomført skriftlig.
Resultat: Ikke godkjent, 1211 stemmer for, 2768 stemmer mot.

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

7.2 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
I januar 2020 ble det inntatt et lovforbud mot korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig i sameier (eierseksjonsloven § 24. 6. ledd). Forbudet gjelder uavhengig av om forbudet er nedfelt i sameiets vedtektene eller ei.
Bakgrunnen for at forbudet ble inntatt i lov, er fremveksten av nettbaserte utleietjenester av typen Airbnb som har ført til en omfattende utleievirksomhet i enkelte sameier. For å sikre at vårt sameie følger den grensen som er satt for slik ulovlig utleie, foreslår Styret nå å innta bestemmelsen i våre vedtekter for å synliggjøre regelen.

Loven åpner for at man i vedtektene kan forkorte forbudet til 60 eller forhøye til 120 døgn. Styret foreslår derfor å sette grensen til 60 dager.

Videre foreslår Styret at det inntas en plikt for seksjonseier til å varsle styret [event. forretningsfører] om navn, kontaktinfo på leietaker og varighet på leieforholdet. Dette er for å sikre ivaretagelse av helse- miljø og sikkerhet for sameiets beboere (herunder våre leietakere), samt å sikre kontroll over at forbudet mot korttidsutleie blir overholdt.

Forslaget er en vedtektsendring som vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Styret gjør likevel oppmerksom på at forbudet mot kortidsutleie i mer enn 90 døgn gjelder uansett om forslaget blir vedtatt av årsmøtet eller ei. Det samme gjelder det ansvar seksjonseier etter loven har for den bruken som utøves av leietaker.

Forlag til justering av vedtektenes §2 er vedlagt årsmøtepapirene. Foreslåtte endringer er markert i blått.

Forslag til vedtak (krever ¾ flertall):
- Forslag til endring av vedtekter som nedfeller forbud mot korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig i sameier (eierseksjonsloven § 24. 6. ledd) vedtas.
- Forslag til endring av vedtekter som pålegger seksjonseier å varsle om navn, kontaktinfo og varighet på leieforholdet vedtas.
- Forslag til endring av vedtektene som presiserer seksjonseiers ansvar for Leietakers bruk av bruksenhet og fellesareal vedtas.

Det foretas en avstemming på alle 3 endringene samlet.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

7.3 Tak og Vegger

Forslagsstiller: Seksjon 83 – Løvstad Egeberg

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

Saksfremstilling:
Det har ikke blitt gjort noe fra styrehold gjennom 2025, med unntak av opplysning at det vil gjøres i 2026, på beboermøtet, med søkelyset på min leilighet.
Balkongdør kan nå ikke åpnes i «våte perioder», trenger soldager for å tørke opp. Betydelig mere skader nå i forhold til for et år siden.
En ser skader flere andre steder på bygningsmassen.
Bilder vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Multiconsult Norge AS kontaktes for umiddelbar gjennomgang.
Eiere kontaktes for godkjennelse.
Finansiering ved kapital innkreving

Vedtak: Dette blir en styresak, ingen avstemming ble gjennomført.

7.4 Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Seksjon 55 - Dannevig

Saksfremstilling:
For å ha litt bedre forutsigbarhet rundt vedlikeholdsbehov så mener jeg det bør lages en vedlikeholdsrapport, dette skaper forutsigbarhet rundt prosjekter og budsjetter.

Redusere konsulentbruk: Jeg opplever at det kobles på konsulenter rundt alle små og storeprosjekter som skal gjennomføres, ofte så vil denne jobben være inkludert i en evt. Anbudsrunde, henter man inn f.eks. 3 alternative tilbud fra entreprenører for å vedlikeholde balkonger så vil de beskrive hva som skal gjøres i et tilbud - i korte trekk så sparer vi konsulentjobben da den er inkludert fra entreprenør.

Internkommunikasjon: Få på plass en app som styret kan kommunisere med beboere, og vis versa. Slik det er nå så finnes det ingen plattform hvor det er full åpenhet rundt hva som skjer i sameiet, bortsett fra enveiskommunikasjon fra Selvaag+ Dette henger også sammen med undertegnedes erfaring med at henvendelser til styret ikke blir besvart.

Forslag til vedtak:
- Få utredet en komplett vedlikeholdsplan
- Redusere Konsulentbruk
- Få på plass en 2-veis kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret får frist innen året 2025 å få på plass en vedlikeholdsplan som blir distribuert til seksjonseierne.

Vedr. kommunikasjonskanal, har styret formidlet at Lettstyrt skal tas i bruk i sameiet innen rimelig tid.Vedlikeholdsplan og ønske om denne ble etterspurt tidligere på agendaen og styret har notert seg tilbakemeldingene rundt dette.

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

7.5 Skader på balkong fra balkongen over

Forslagsstiller: Seksjon 46 - Mosnesset

Saksfremstilling:
Selv om jeg har fått positivt svar fra styremedlem Tormod Bjørseth Karlsen, sender jeg saken til årsmøtet. Styremedlem Tormod Bjørseth Karlsen skrev i e-post til meg 10. februar:

"Viser til din mail vedr lekkasje fra balkongen i 6 etg (Sissel). Styret har utbedring av balkongen på listen over tiltak som bør/skal utføres i 2025. Styret v/Liv Mona har vært på befaring hos Sissel sammen med et murmester-firma for å få et overslag over kostnader og fremdrift. Vi avventer tilbakemelding fra firmaet, men styret vil arbeide for at nødvendige utbedringer blir foretatt før sommeren."

Bakgrunn: Jeg (og Sissel Nilsen som bor rett over meg) nevnte på beboermøtet 3. februar at det renner store mengder vann fra hennes balkong ned på min som forårsaker store skader. Det har vært slik i flere år.

Forslag til vedtak:
Gjennomføring av utbedring som beskrevet over.

Vedtak:
Dette blir en styresak, ingen avstemming ble gjennomført.

Møtet ble avsluttet klokken 20:50. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Trond Magelie	Navn: Anne Christine Engelberth

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-06-04 16:07:26 UTC+00:00

Christine Engelberth

bankID

NO BankID - 567d8eaa-dbe4-4823-8fbd-9409c090817d

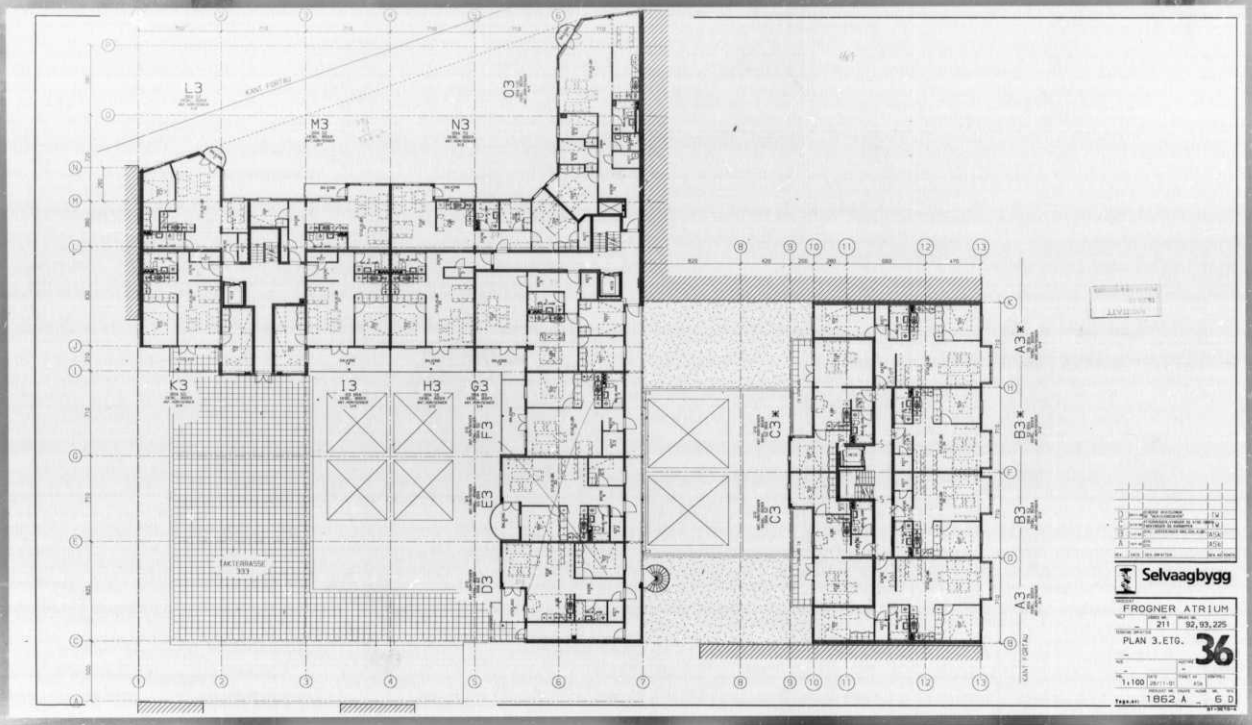
2025-06-16 19:41:37 UTC+00:00

Trond Magelie

bankID

NO BankID - 59ad3602-1b84-43b3-ae32-d16891c38fc0

Document ID: dc64c5b5-23a8-4d05-a16f-0f7b088a8505


L3
M3
N3
O3
K3
I3
H3
G3
F3
E3
D3
C3
B3
A3
FACTORHOUSE
333
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
211
92,93,225
PLAN 3.ETG.
36
1:100
1862 A
6 D
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Anmeldelse
Tegning

Bygningsrådet
Saks-No. 508
1933
Oslo

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av ~~leilighet~~ kontorer i kjell. vognsturer z verksted

på matr.nr. 4 Skogveien

Innlevert 29de mars 1933 Attestert 28/9-33

Tilsendes Oslo helseråd

Oslo den 29de mars 1933

v A. Kielland

EB/VW.

Ad: 4 Skogveien, jnr. 579/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76[7] anbefales ikke git.

Oslo helseråd den 4. mai 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lindal

Bygn. chefens kontor mott. 6 - MAJ 1933 508/33

I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
meddeles.

Oslo 8/5.33
A. Kielland

Meddelt 9/5-33.

V. D. J.-No. 49/94
3 Bilag

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 506/94 524/94

Anmeldels
2 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende En Bygning

paa Matr.-No. 2de Skoveien

Indleveret 8 Marts 1894 Attesteret 2. 4. 95

Sendes Hr Gymnasiumsrektor til Erklæring.
Kristiania den 8 Marts 1894.
Lem. Linthoe

132/94

Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Gaarder.

Sendes den anden Sundhedskommission. For at imødegaa at Skorstenene udbreder sig til Halvtaget og derfra op i 3die Etage foreslaas at Hvalrygningen dækkes over Stalden saaledes at Taget i Halvtaget fuldes med Kalkpuds. Stalddørenes Areal bør indskrænkes til det med blaat skraveret og Grunden under de øvrige Spildvand nedslaaes i Cement med Fald til denne. Ventilationen P der er planlagt ret over Stalddørens Vinduer og Døre bør slaaes af og Vinduerne anbringes i Forlængelsen af O O.
Naar det med rødt skraverede Mellemrummet mellem den fra Grunden fundamenterede Trappevæg og den paa Undersiden af Fortovbjelken projekterede, udføres med ildfast Materiale vides Intet videre at bemærke uden Forudsætning af at de leverede statiske Beregninger er fyldestgjørende.
Kristiania den 9. Marts 1894.
Lem. Linthoe

KRISTIANIA 101 MAR 94

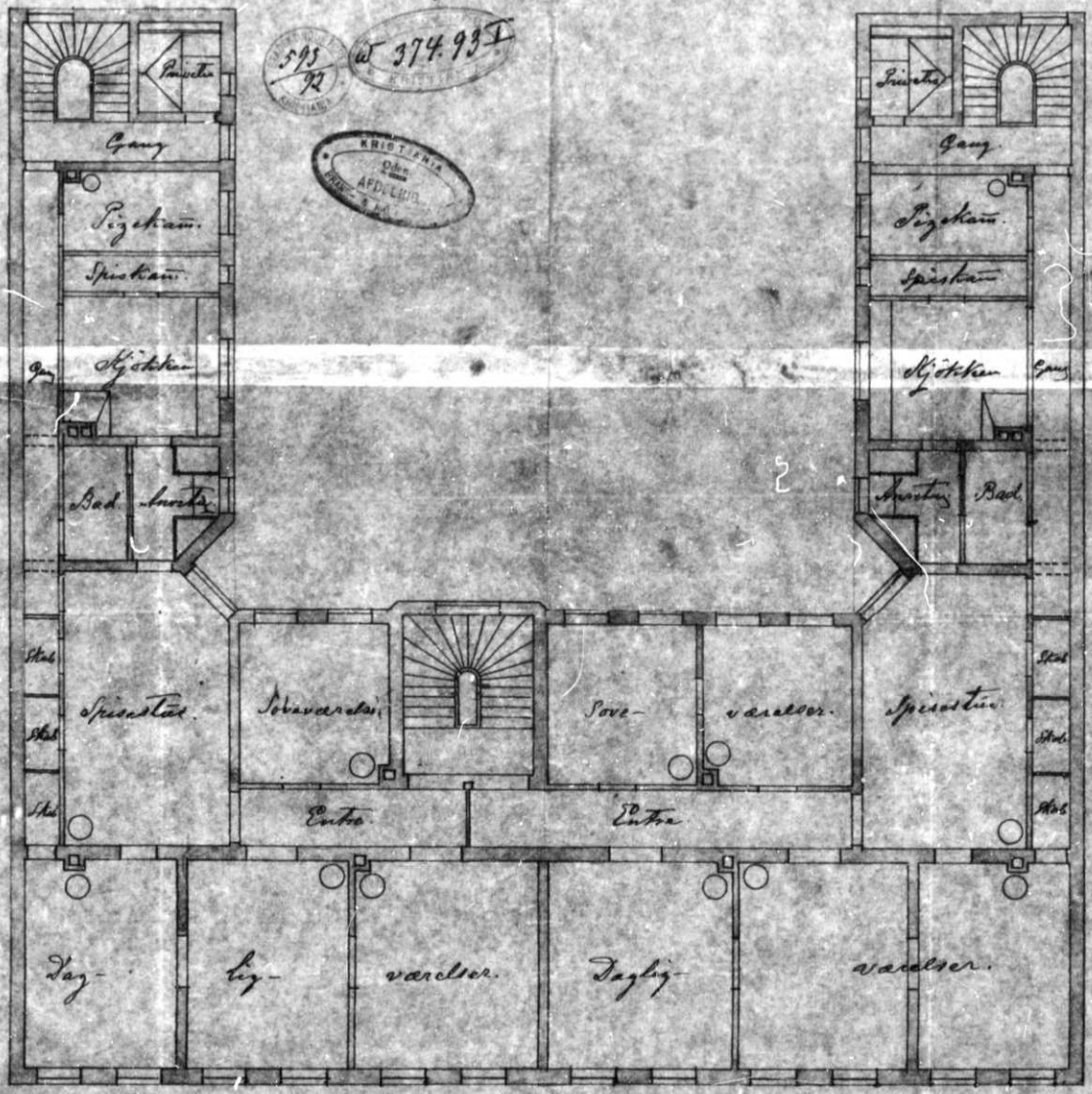
Oversendes hr. stadskonduktøren.
På de af bygningsinspektøren forelagte betingelser og naar Kjælderen ikke benyttes som opholdsrum — eller saafremt nødtørftig Ventilation til Trappegangen etableres, kan Planen approberes.
Kristiania 14 marts 1894
J. H. Denckert

V. D. J. No. 6783
Bilag.

Stovvejen № 4 — 2den, 3die og 4de etage.

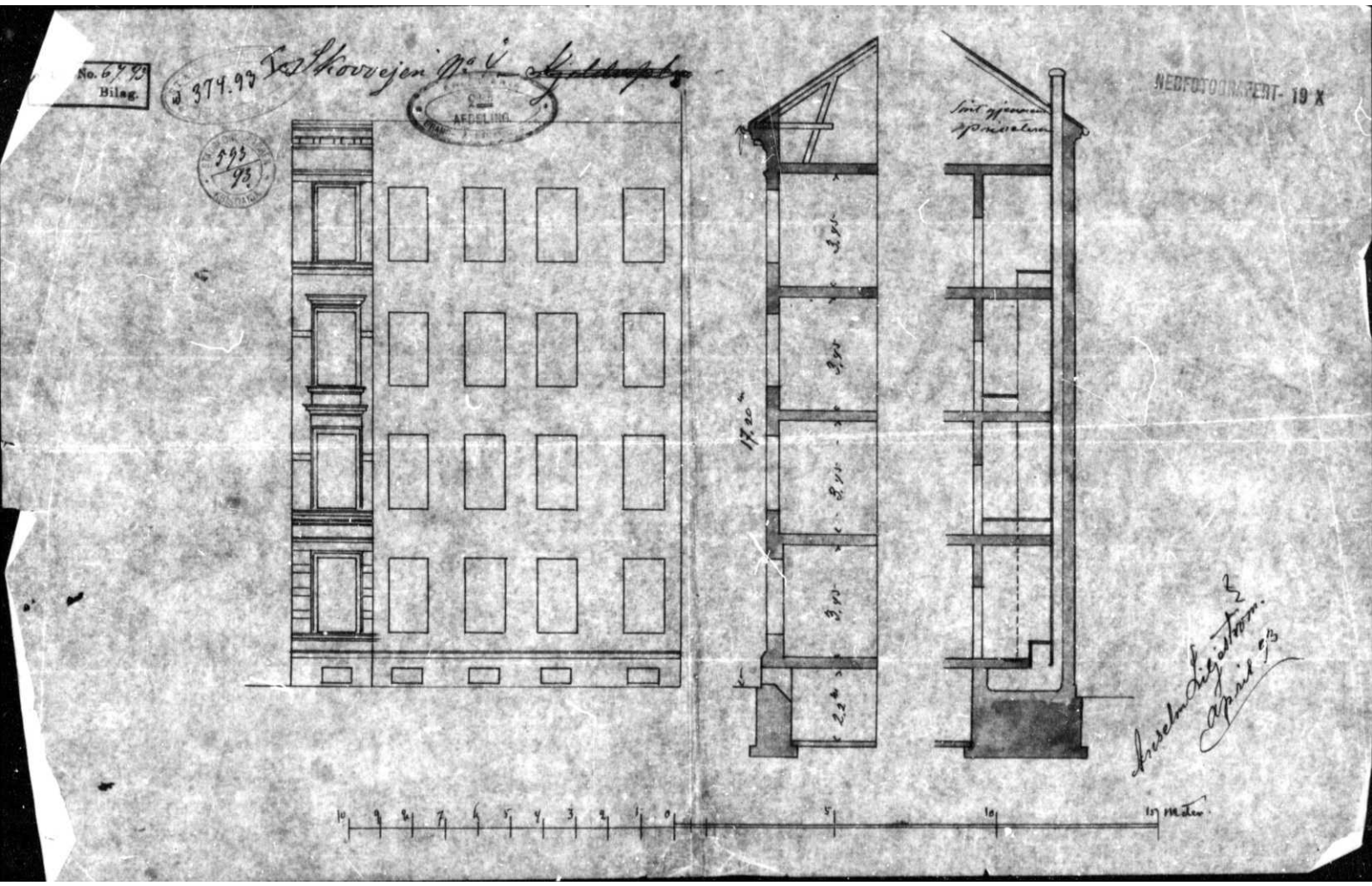
MIKROFOTOGRAFERT- 19 X

595/92
№ 374.93 I.
KRISTIANIA
Politi
AFDELING



10 5 0 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 Meter.

Kristiania Ligningskom.
Marts 1893.



Y.D.J. No. 4169.17

Anmeldelse.
& begjæringen

1275
2

612
1917

Expeditions-Dokument

angaaende Anmeldelse av belysning og forsyn. indrettn. i bakbygn. samt indhegning mot nabo.

paa Matr.-No. 41 Skøyen.

Indleveret 21. aug. 1917. Attesteret

Overendes til Kristiania Sundhetskommission til Erklæring. Lysligheten i Bakbygningens 2den Etage er gunstig lidet stridende mot § 40 b.

Kristiania 23de August 1917

O. Mjelde Holtermann

269
17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

"Dispensation fra bygningslovens § 40b anbefales indvilget for 2den etages vedkommende paa betingelse av, at stalden slåfes som saadan og forsvarlig renses. Lovens fordringer forøvrig forutsettes overholdt. Med hensyn til benyttelsen av rummene i øste etage som arbeidsrum maa sundhetskommissionens samtykke i hvert enkelt tilfælde, indhentes, idet lovens fordringer med hensyn til isolation ikke synes at være tilfredsstillende. Det forutsettes, at der findes tilstrækkelig antal klosetter."

Kristiania sundhetskommission den 5te september 1917.

KRA. SUNNHETSKOMMISSIONS
J.No. 1236
1917
INGENIØR

Chr. Bruun.

Th. Svane

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Dæhli, Håkon
Sognsveien 2

0451 OSLO

Wille, Jørgen
Skogfaret 90 A

1320 STABEKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930053318	97/76478
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. desember 1997

Arbeidssted : 211/0092 Frognerv.8-10+Skovveien 4
Byggherre : Dæhli, Håkon, Sognsveien 2, 0451 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDR. FRA FORRET./TIL CAFE

FERDIGATTEST

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

ANMELDELSE. V.D.

BYGNINGSRÅDET
B.J.-Nr. 2113/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av bjelkelag

på matr.nr. 4 Skogveien

Innlevert 24.okt.1936. Attestert 30/12. 36.

Oversendes Vestre D. til innstilling.

Oslo, den 26-10-1936.

Overmagnus.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 27. oktober 1936. H. S. Hansson
2. bm.

GM/VW.

Ad: 4 Skogveien, jnr. 2613/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Nogen bjelkehoder i 1.etasjes bjelkelag er soppbefengt og likeledes et par av gulvplankene i 1.etasje. Bjelkene blir kappet og skjøtt med jern og isteden for stubbeloftsleren blir det innlagt dobbelte arkimatter.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 6. november 1936.

Mottatt 7-NOV. 1936

Efter bemyndigelse

Axel Thun

V. D J.-No. 693
5 Bilag.

693 — 616
93 — 93

1 Anmeldelse
4 Tegninger
angaaende Et Taaningshus.

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 26 F. Skøyen (No. 25)

Indleveret 4de April 93 Attesteret 2. 2. 95

Sendes Hr Opmaalingschefen til Erklaring.
Christiania 4 April 1893.
Chr. Linthoe

Intet at bemærke.
p. u. s.
Theodor Caspari.

Oversendes den ærede Sundhedskommission av undertegnede til Approbation naar Vaggens anskrivning Ventilationsrørene med Trappegangen udføres af dobbelt Mur med Luftmellemrum. —
Christiania 5 April 1893.
Chr. Linthoe

Tegningsinspektionens Anmerkninger maa lages tilfølge. — De lange Karnisser maa anbringes til Lysgaardene ved Siden af Kjøkkenvinduerne.
Christiania d. 6½ April 1893.
H. Egner
Kst.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation av de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 7de April 1893 G. Bull

8-4-93

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2022
	201901978 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger mot bakgård, mottatt 30.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901978			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01 revisjon B	25.10.2021	13/4
Fasade mot bakgård	E04 Revisjon C	25.10.2021	13/5
Plan, snitt og fasader	E02 revisjon B	25.10.2021	13/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

BORO-BYGG AS
Wergelandsveien 23
0167 OSLO

Dato: 21012009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200515195-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 8	Eiendom:	211/92
Tiltakshaver:	Frogner Atrium Pluss KS	Adresse:	PB 534 - Økern, 0512
Søker:	BORO-BYGG AS	Adresse:	Wergelandsveien 23, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.08.2023
	202302426 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	SKOVVEIEN 4 OG FROGNERVEIEN 10	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	NG MENY ØST AS	Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse - Skovveien 4 Og Frognerveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for som vi mottok 12.07.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Søker har i brev datert 11.08.2023 bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkehetsnivå for å kunne tas i bruk.

Endelig avfallsplan og FDV dokumentasjon gjenstår til søknad om ferdigattest.

Ferdigattest skal være omsøkt senest 01.10.2023

Andre forhold

Vi har mottatt en klage på tillatelsen, men klagesaken er ikke endelig avgjort. Dersom behandlingen av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere søknaden på nytt.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202302426

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
NG MENY ØST AS, Postboks 330 Skøyen, 0213 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2022
	201901978 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger mot bakgård, mottatt 30.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901978			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01 revisjon B	25.10.2021	13/4
Fasade mot bakgård	E04 Revisjon C	25.10.2021	13/5
Plan, snitt og fasader	E02 revisjon B	25.10.2021	13/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Selvaagbygg
Postboks 100 Vinderen

0319 OSLO

Bakke, Knut
c/o Selvaagbygg
Postboks 100

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880102750	94/23420

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	2. mai 1994

92

Arbeidssted : 211/0225 Skovveien 4
Byggherre : A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Invest A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
c/o Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940031518	94/71320

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	1. desember 1994

Arbeidssted : 211/0225 Skovveien 4
Byggherre : Selvaag Invest A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.AV EKST.BYGG BOLIGER M/KORR./KIR./GARASJ.

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Bb 1621
1932

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

Angående innredning for vannklosetter

på matr.-nr. 4 Skovveien

Innlevert 24. septb. 1932 Attestert 10/11-33

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 24. septb. 1932

A. Fjelland

GM/VW.

Ad: 4 Skovveien, jnr. 1563/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges når undtas kravet om direkte lys. Friskluftilførsel må tas inn fra det fri. Klosettrummene i kjøkkentrappen må opvarmes.

Oslo helseråd den 30. september 1932.

Efter bemyndigelse

Arne Lundh

Bygningschefens J.nr.: ✓
30 SEP. 1932

B. Mann-Hansen

V.d. til innstilling
Oslo 1/10. 32
Skomagerus

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 24.10.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201601457-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	WAHL EIENDOM AS	Adresse:	Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest – Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra forretning til bevertning, mottatt 26.9.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201601457			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S-01	09.12.2015	1/18
Plan 1. etasje	A3-21-02	08.01.2016	1/21

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
WAHL EIENDOM AS, Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO, stian@wahl-eiendom.no

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-211/92/0/2, Skovveien 4, 0257 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	30.03.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	30.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

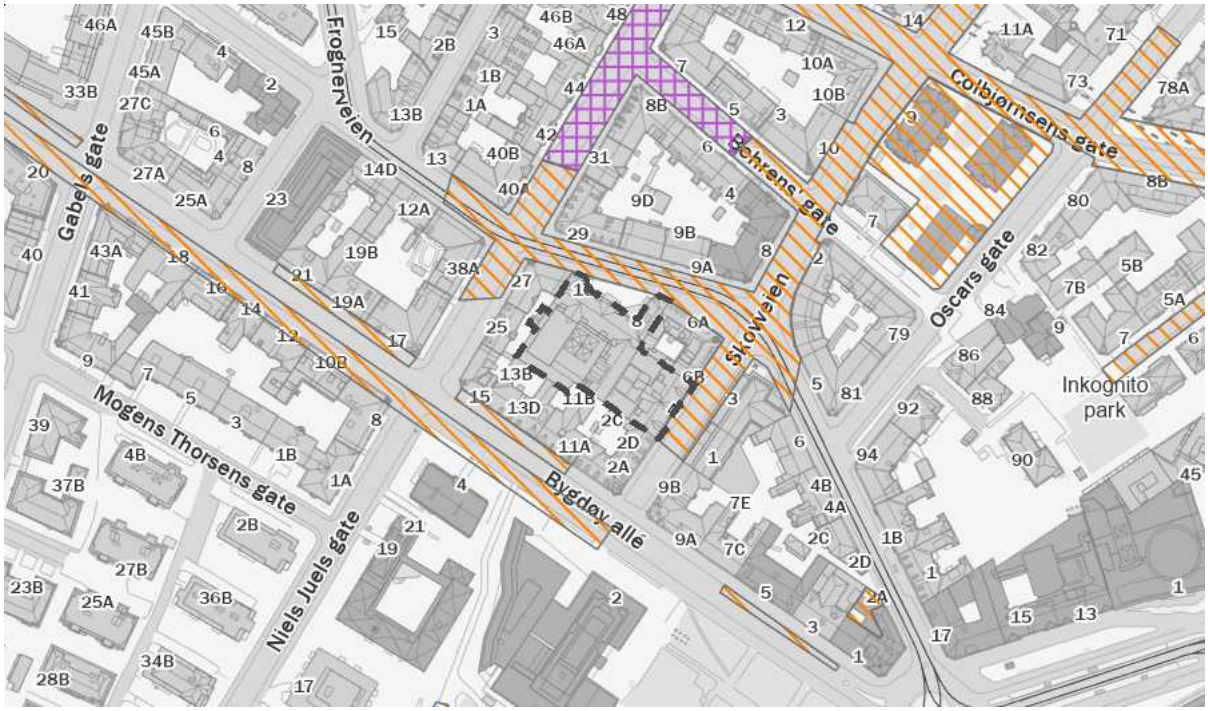
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	7.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.47 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.41 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurenset grunn

Sist sjekket:	30.03.2026			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	30.03.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

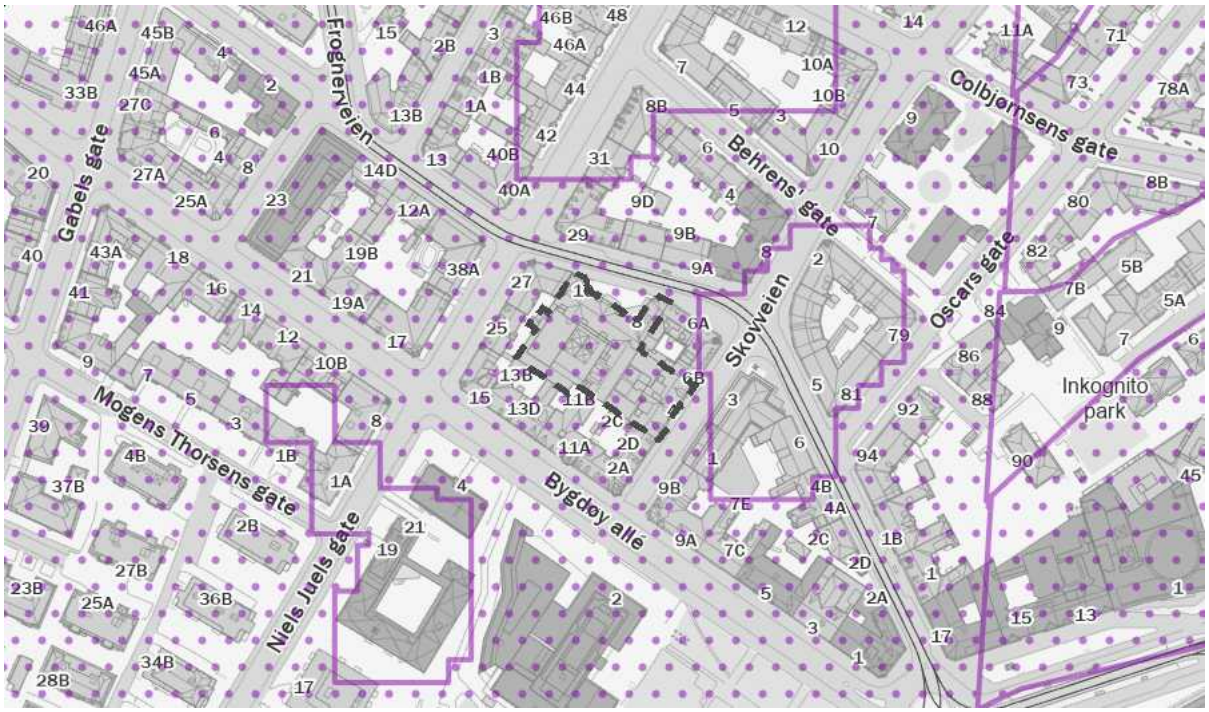
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	30.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

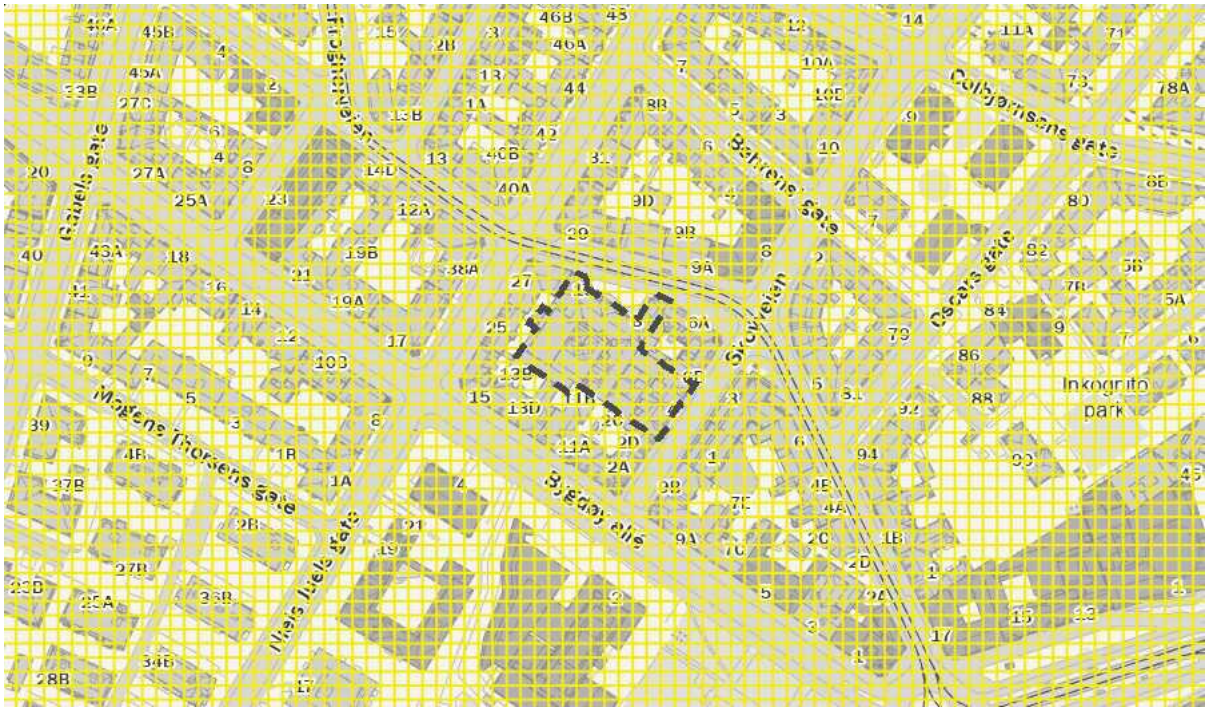
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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.

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.

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.05.2024
	202209271 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	TERJE JOHANSEN ERMESJØ	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av én balkong, mottatt 24.08.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209271			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	06.04.2022	1/13
Plan 4-5 etasje snitt og fasade	E02	06.04.2022	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
TERJE JOHANSEN ERMESJØ, SOLSTADVEIEN 17, 1424 SKI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
SKOVVEIEN 4

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529967
9108908

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20260408 for SKOVVEIEN 4.

GNR. 211 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1894.

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

2981 m²

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

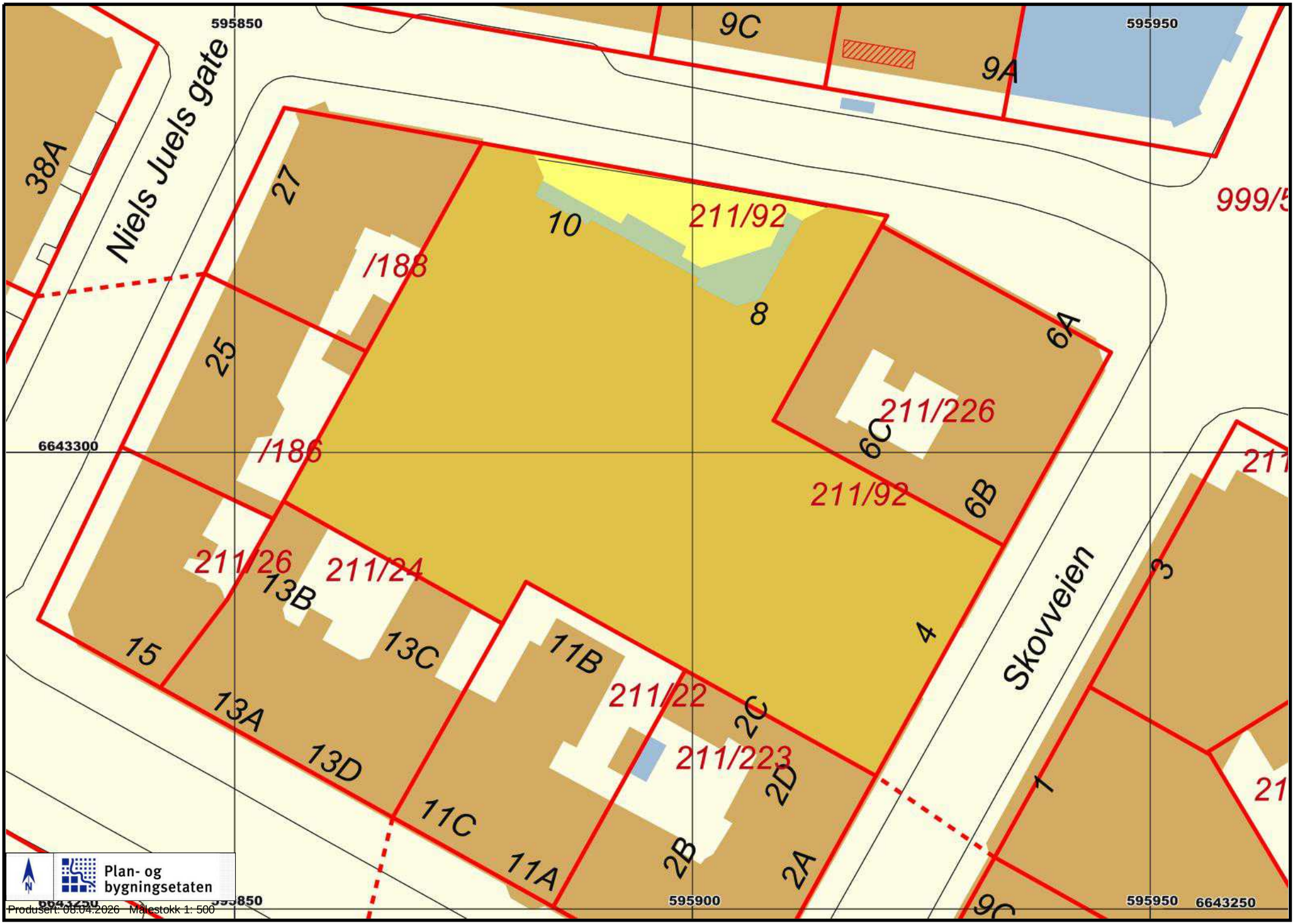
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595850
595950
9C
9A
38A
Niels Juels gate
27
10
211/92
/188
8
6A
25
211/226
6C
6643300
/186
211/92
6B
211/26
211/24
13B
13C
15
11B
211/22
2C
4
Skovveien
3
13A
211/223
2D
13D
11C
1
11A
2B
2A
595900
595950
6643250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.04.2026 Målestokk 1: 500

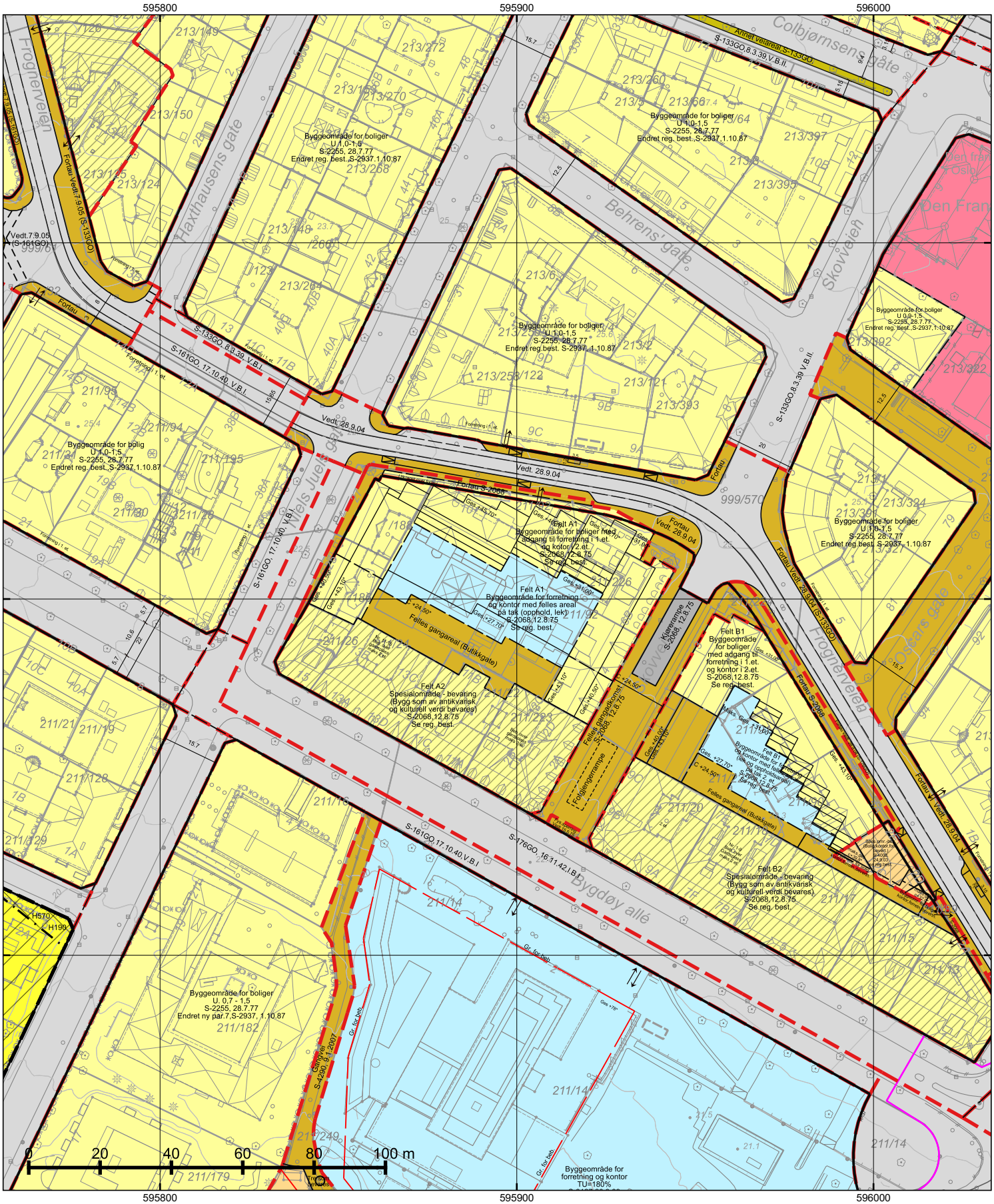
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207634
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOVVEIEN 4
Postadresse:	0257 OSLO
Matrikkel:	0301-211/92

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207634

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

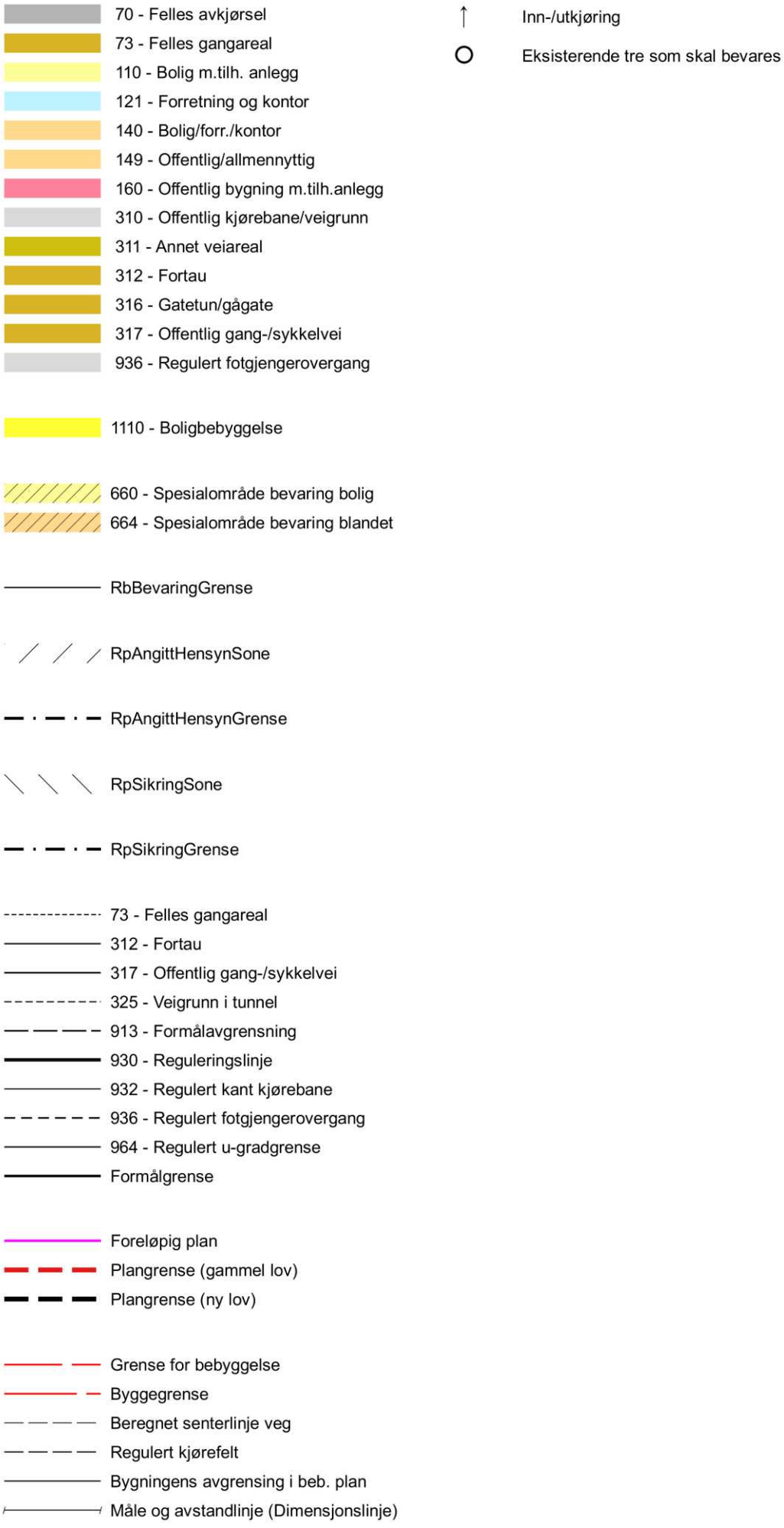
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

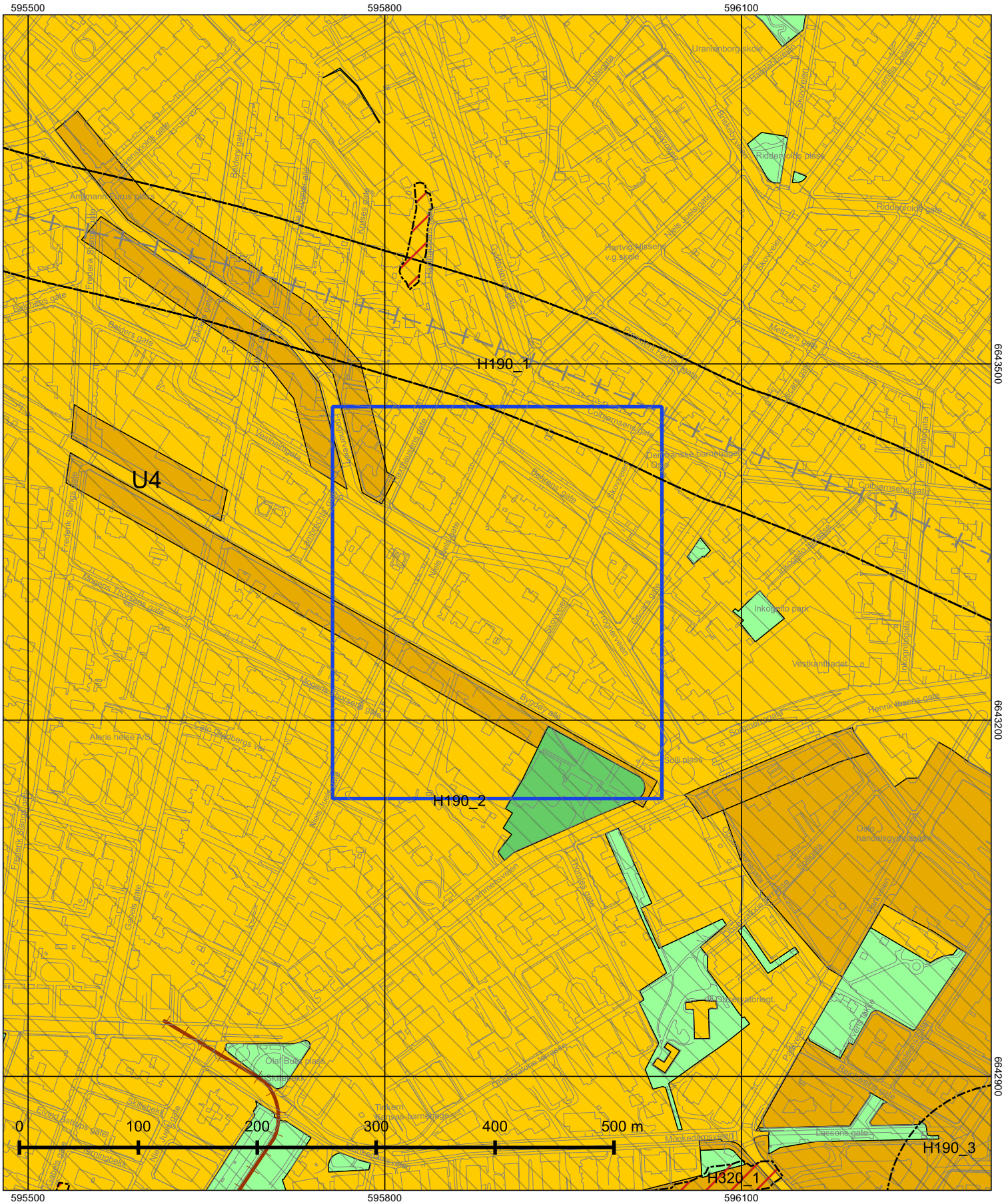
PlottID/Best.nr: 155606/ 86529967
Deres ref.:
Adresse: Skovveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/92

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: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155606/86529967
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

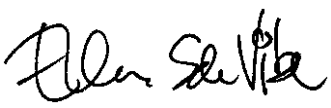
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

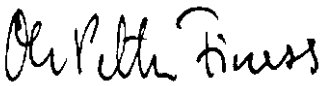
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

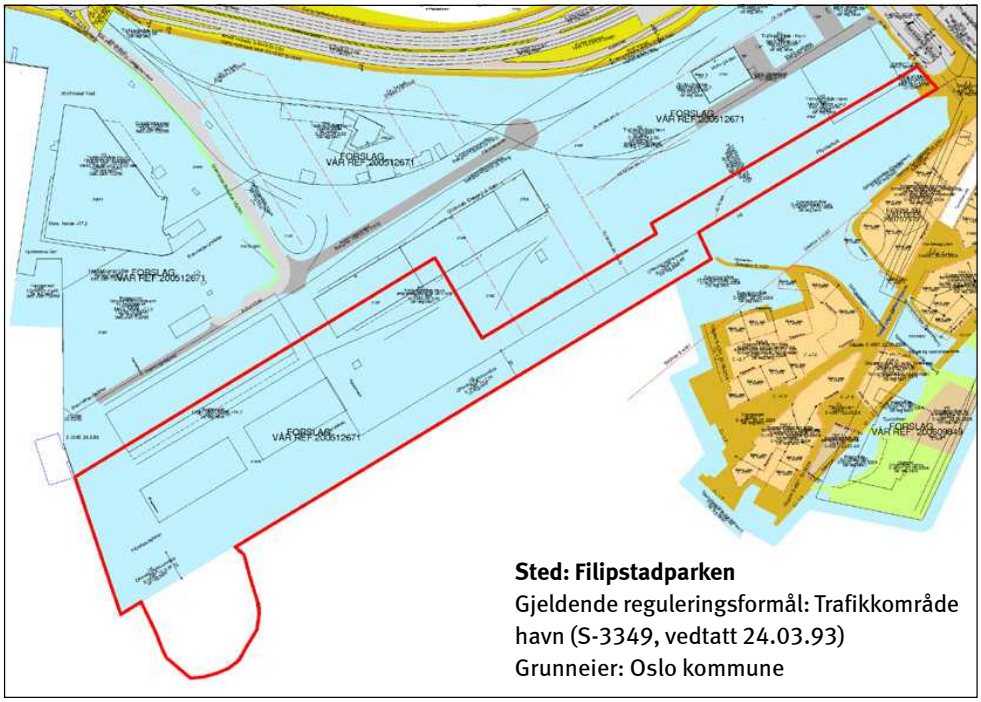
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

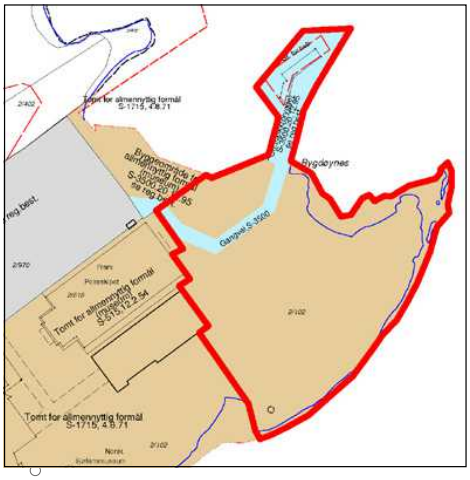
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

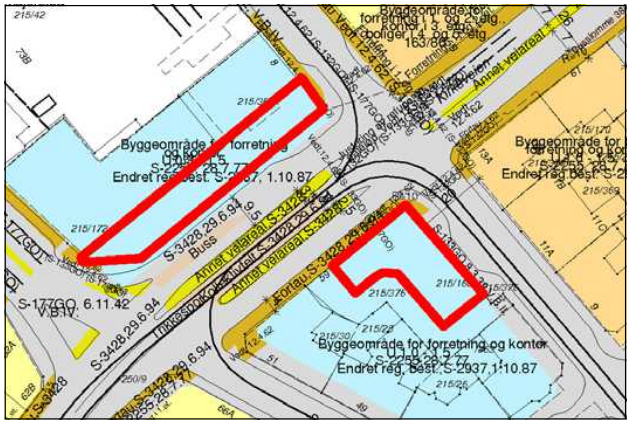


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



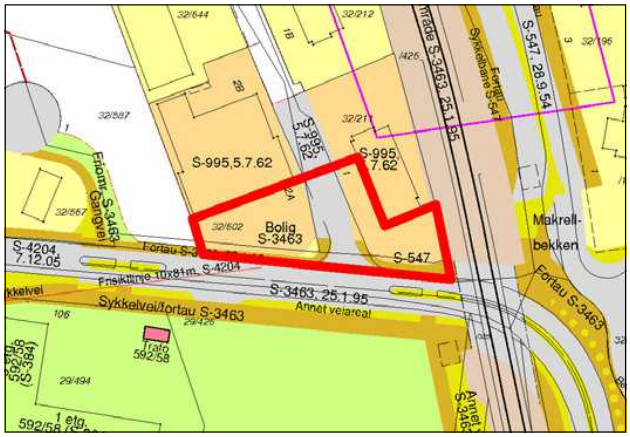
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

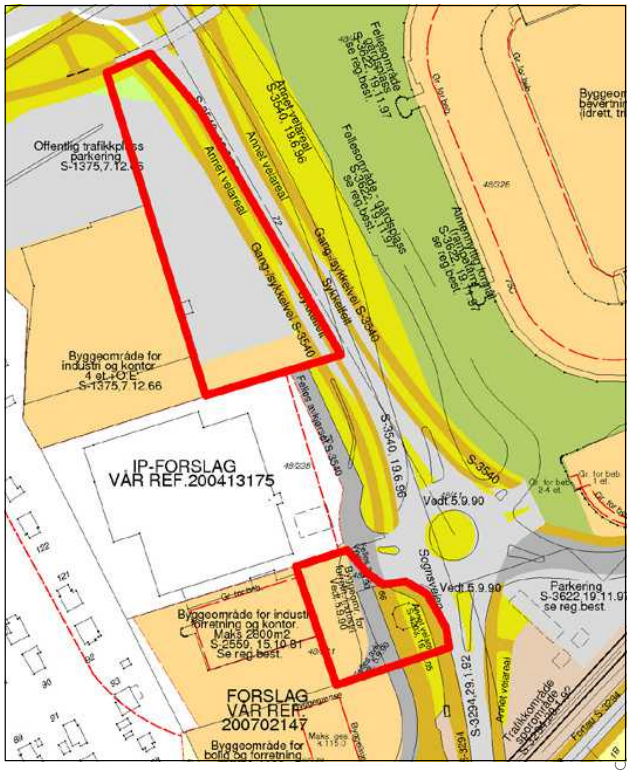
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

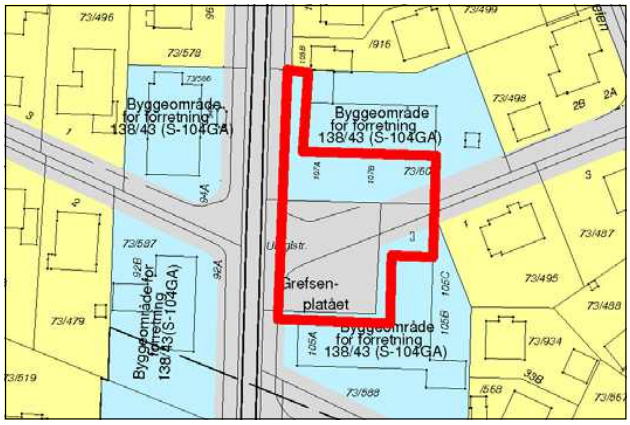


Bydel Nordre Aker

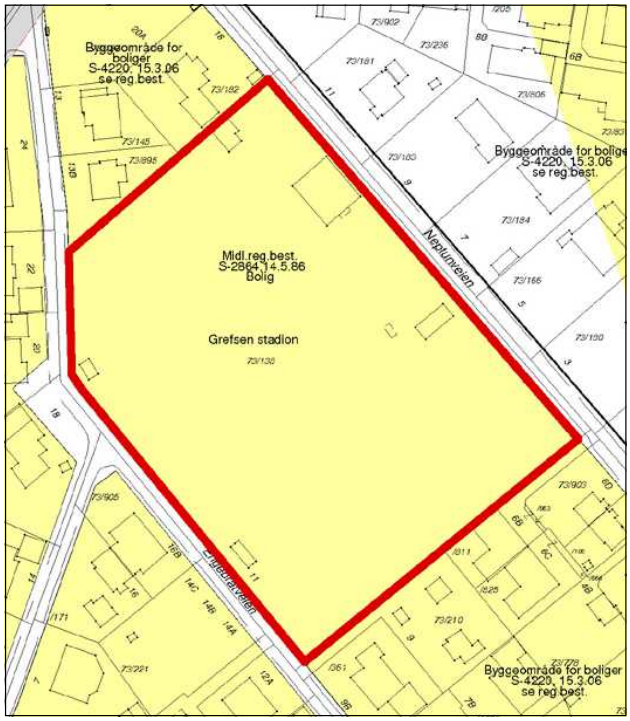
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



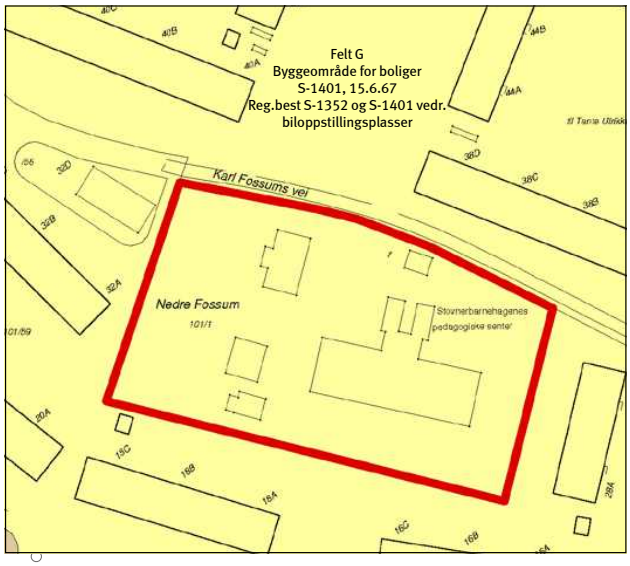


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

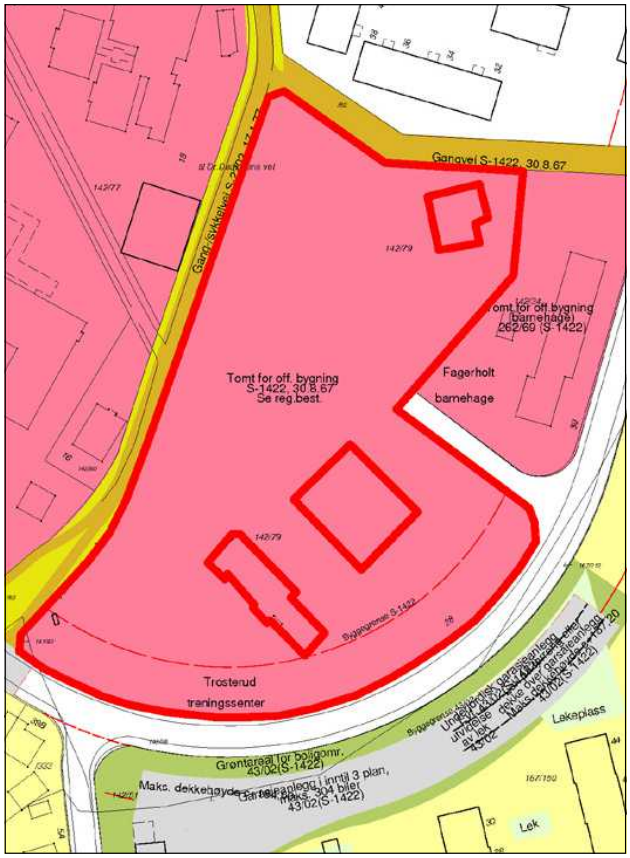
Bydel Stovner



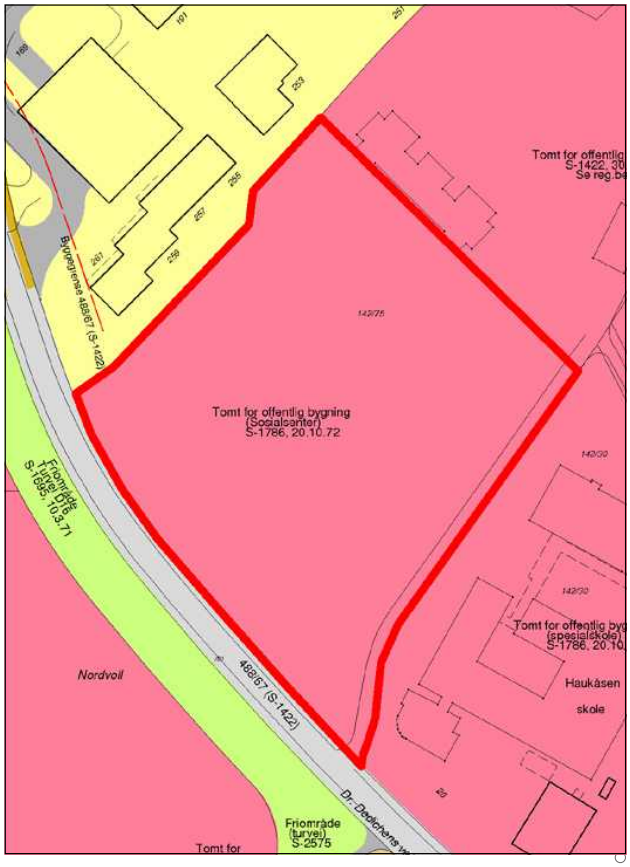
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

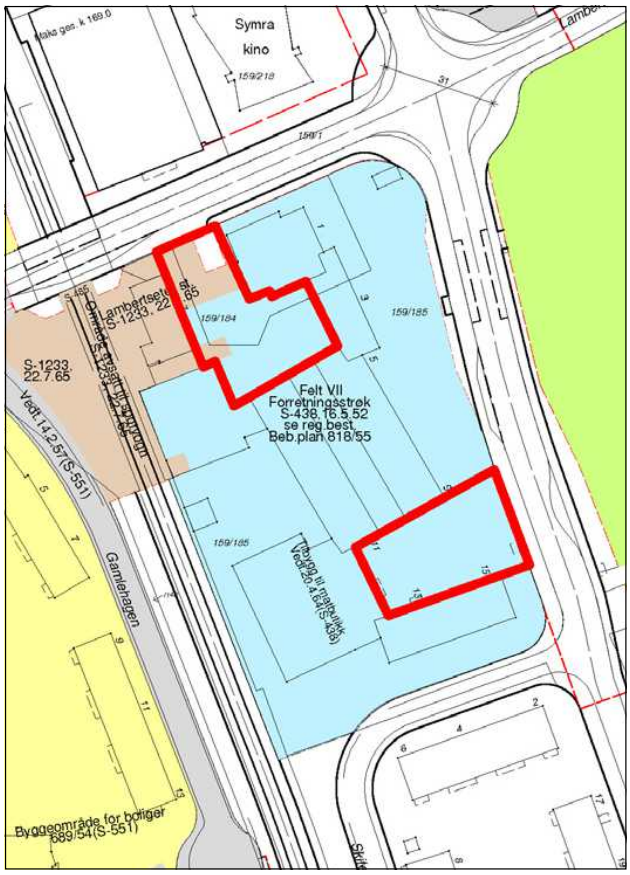
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

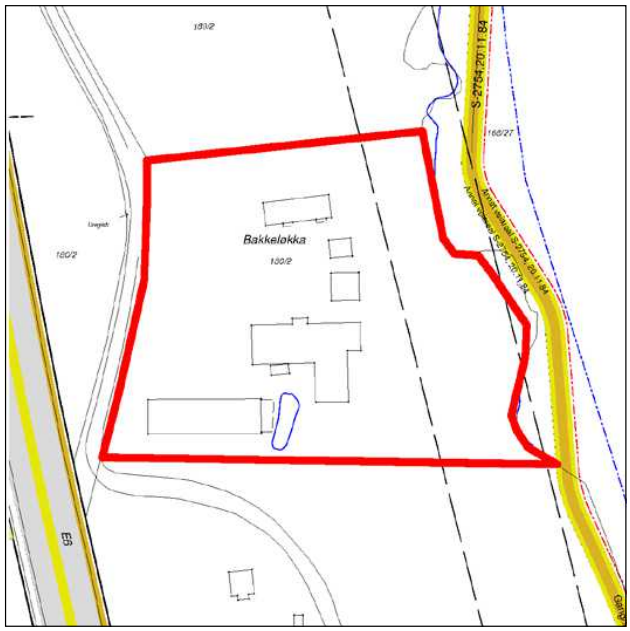


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

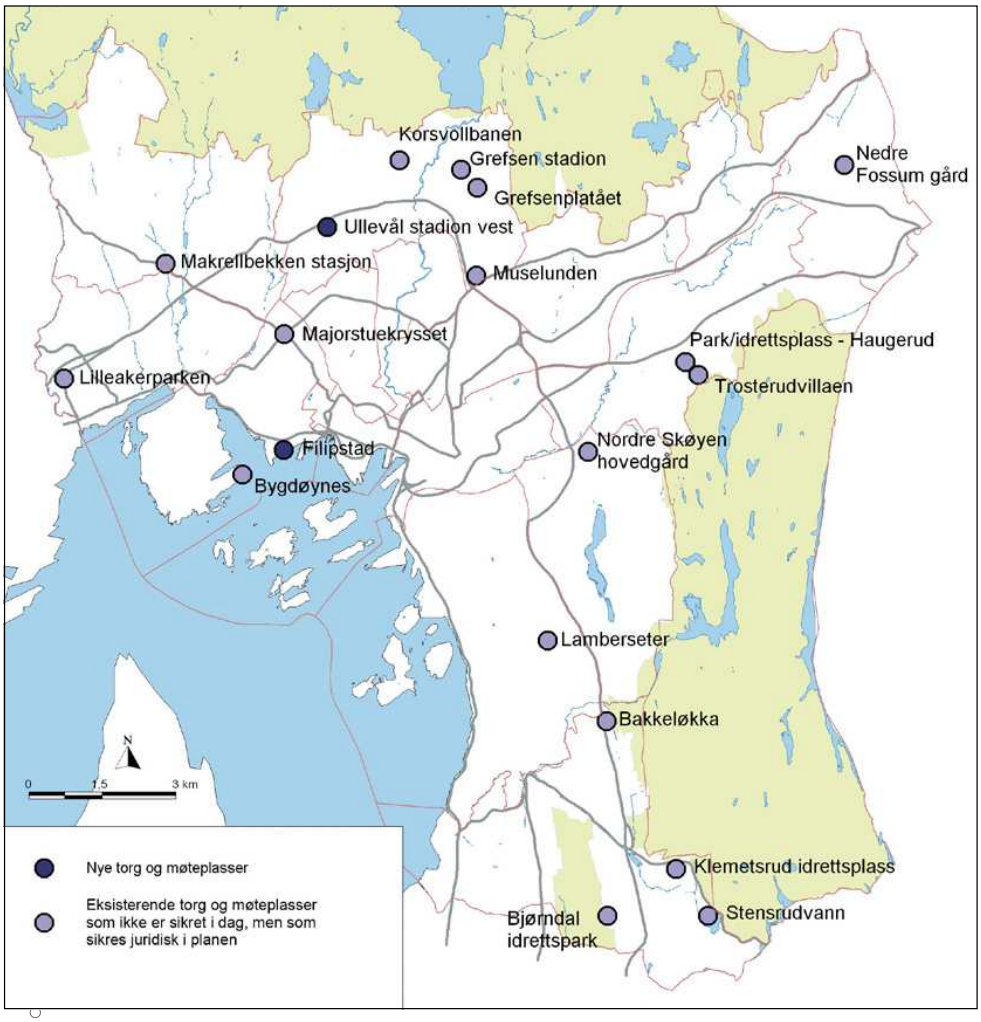
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



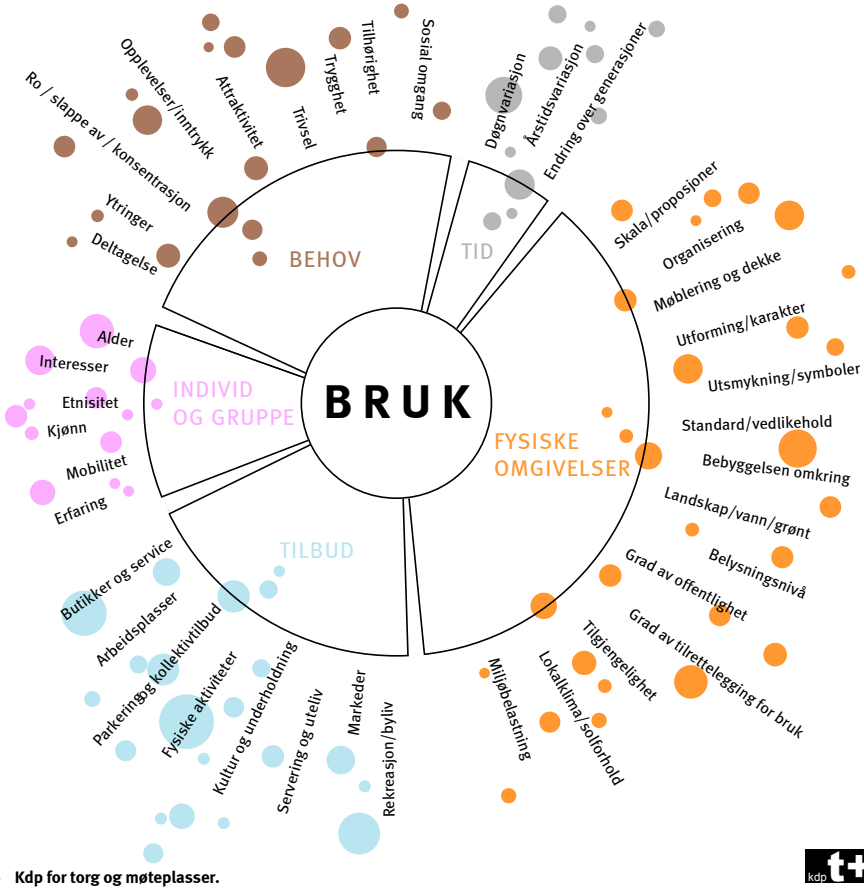
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

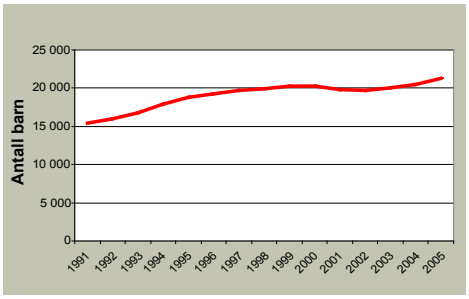
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

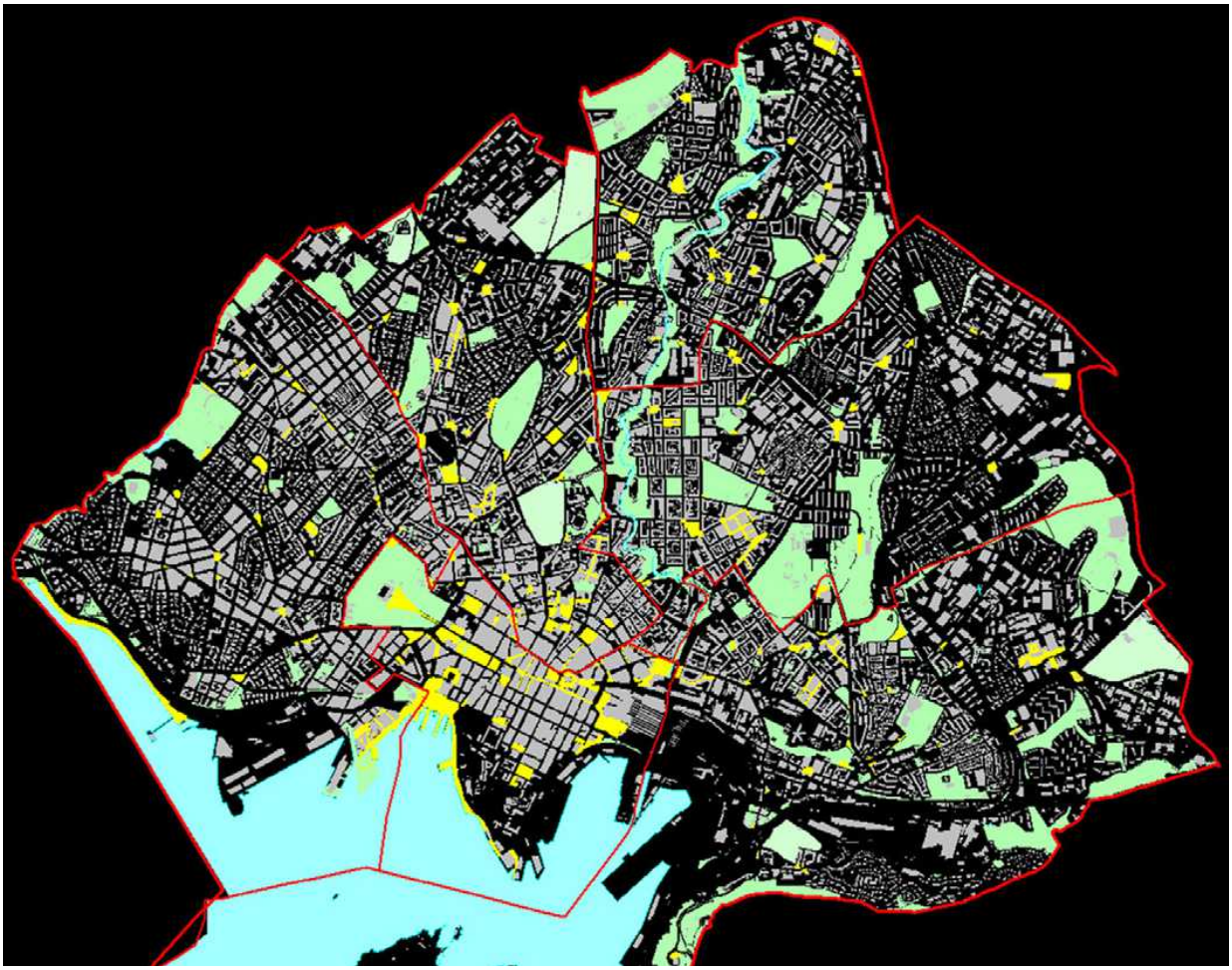
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501318
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI PLASS, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207634
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOVVEIEN 4
Postadresse:	0257 OSLO
Matrikkel:	0301-211/92

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207634

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Skovveien 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min
Apotek 1 Skovveien	0 min
Briskeby Vinmonopol	8 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	11 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

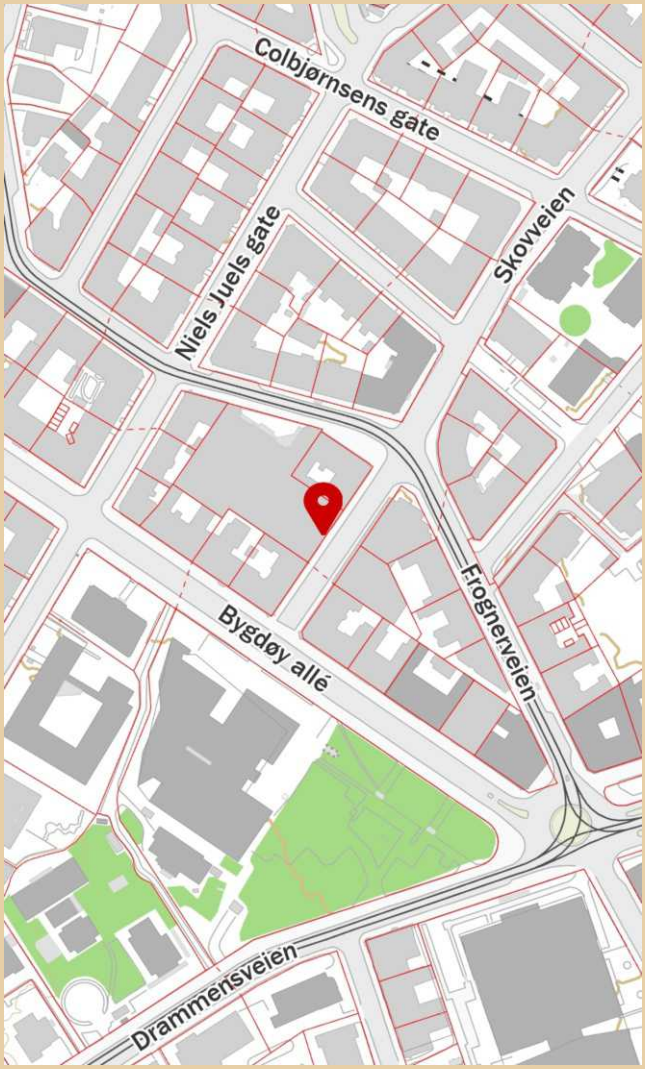
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Skovveien 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km	
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km	

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km	
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km	
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min
Apotek 1 Skovveien	0 min
Briskeby Vinmonopol	8 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	11 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

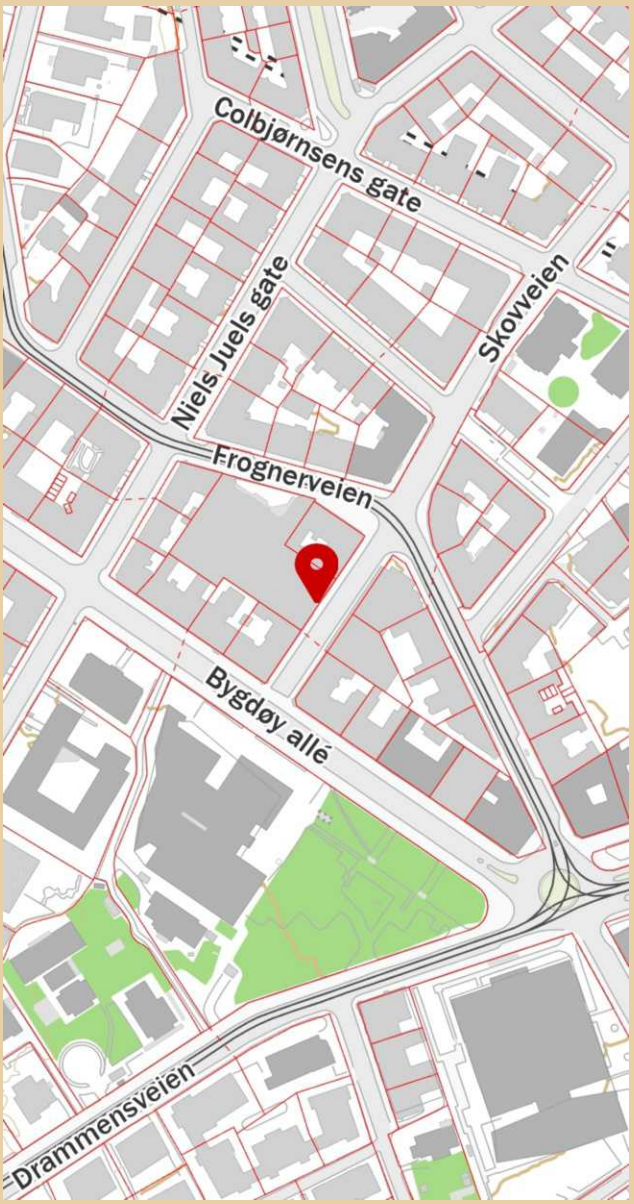
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Skovveien 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

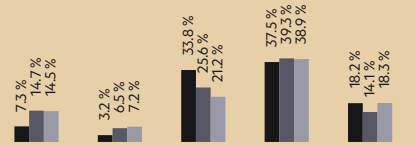
BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 år... 21 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	11 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

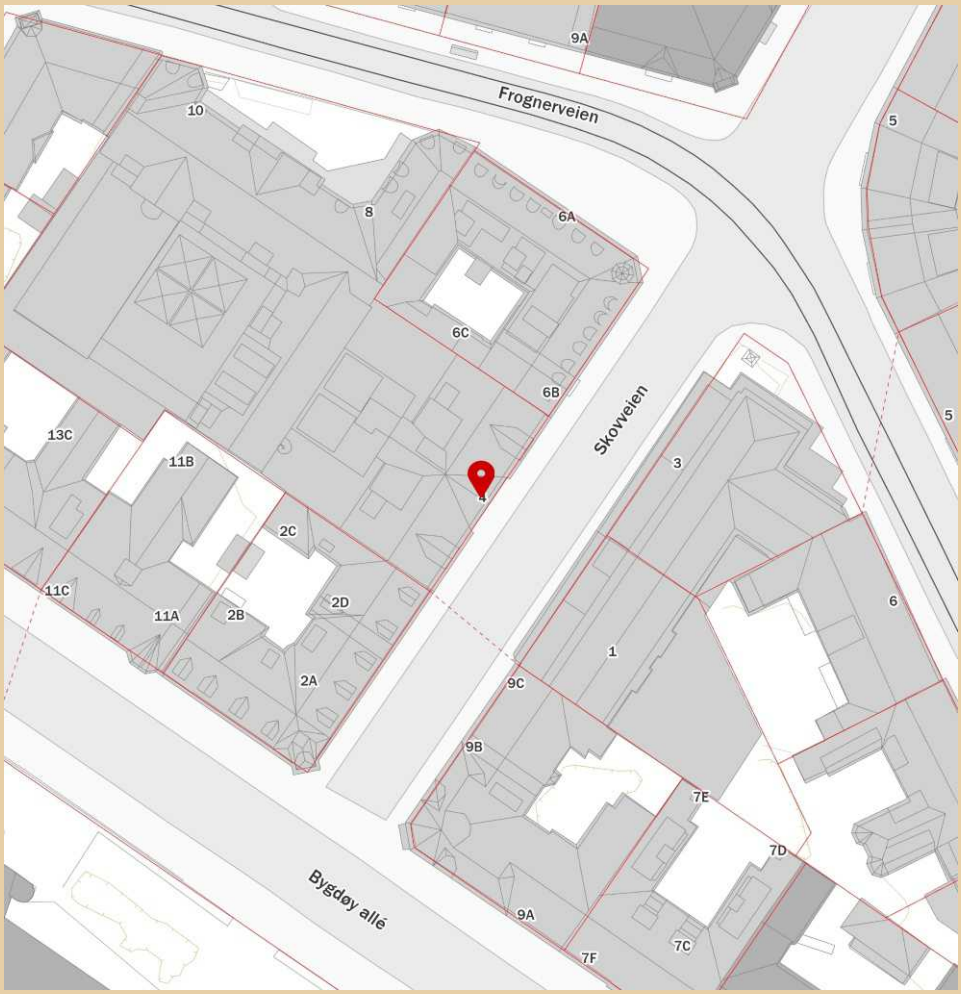
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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:
Skovveien 4, 0257 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 92, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260154

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
