PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

FRITZNERS GATE 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

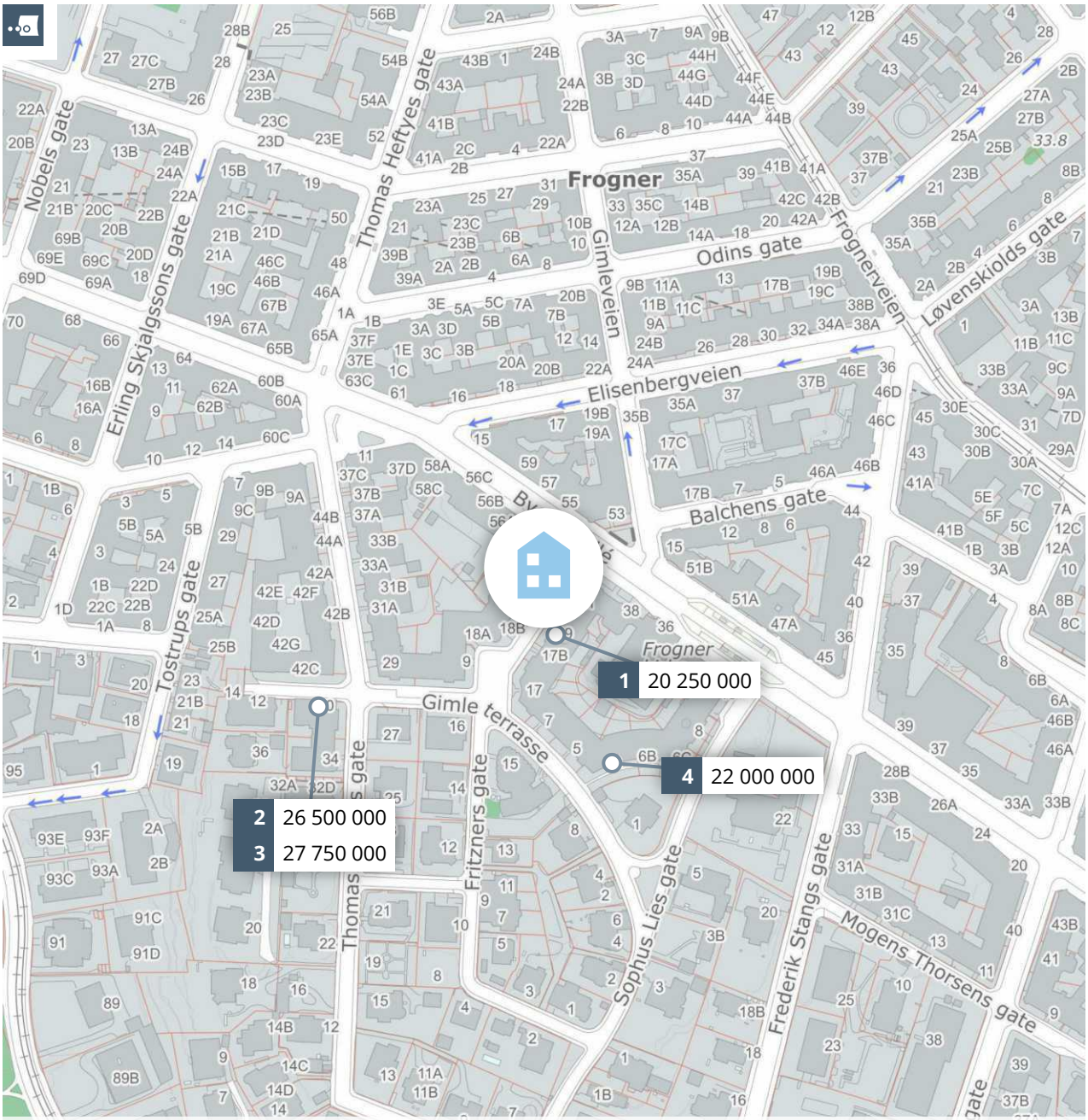
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRITZNERS GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 21.08.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fritzners gate 22, 0264 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 212 BNR 42 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 9

Verdivurdert til

20 250 000

79 694	20 329 694	160 094
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	3 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1917

Fellesutgifter	9 495
Formue	48 875
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fritzners gate 19			26.07.2024	21 500 000	**20 250 000**	0	20 250 000	**160 714**
	126 m²	1920	3. etg 2 sov						
2	Gimle terrasse 10			22.05.2024	-	**26 500 000**	-	26 500 000	**181 507**
	146 m²	1916	3. etg 3 sov						
3	Gimle terrasse 10			27.12.2024	-	**27 750 000**	-	27 750 000	**169 207**
	164 m²	1916	4. etg 2 sov						
4	Gimle terrasse 3			04.12.2024	23 700 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**151 724**
	145 m²	1920	1. etg 2 sov						

Smakfull leilighet med herlig atmosfære. Leiligheten ble nylig pusset opp, er gjennomgående og har en suveren planløsning. Klassiske kvaliteter, moderne komfort og eksklusive materialvalg.

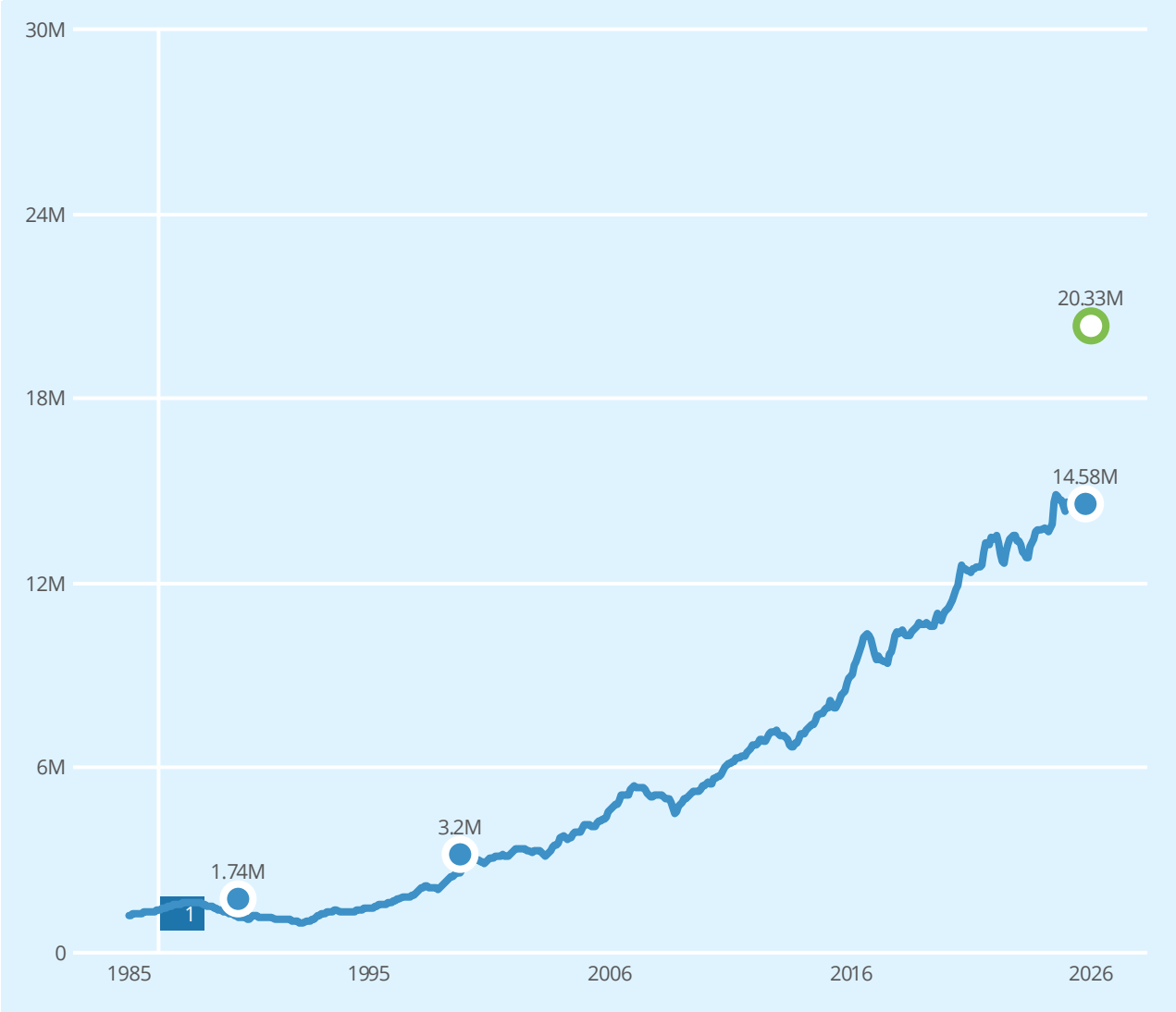
Generøs takhøyde over 3 m og originale rosetter er bevart. To balkonger, to bad og to soverom

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2026	13.05.2026	16.06.2026	15 500 000	14 500 000	82 753	14 582 753	2
30.11.1999		30.11.1999	-	3 200 000	-	3 200 000	
13.06.1990		13.06.1990	-	1 742 000	-	1 742 000	
05.08.1986		05.08.1986	-	1 050 000	-	1 050 000	3

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

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

Leiligheter til salgs i 264 OSLO nå

8
leiligheter til salgs

25.7M
25.1M
24.5M
23 964 000 Prisantydning i snitt
23.3M
22.7M
22.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i 264 OSLO siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

13.2M
12.8M
12 195 000 Prisantydning i snitt
11 862 000 Salgspris i snitt
11.6M
11.2M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

160 094 Fritzners gate 22 Totalpris 20 332 000

132 538 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 851 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Fritzners gate 22
0264 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1917
BRA:	130 m^2
BRA-i:	127 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
12	4	4	0	2

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

Fritzners gate 22
0264 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold. - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Våtrom - Ventilasjon	Våtrommet har naturlig ventilasjon.
Våtrom - Ventilasjon	Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Murkonstruksjoner.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Murkonstruksjoner.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong mot gate er under 1 meter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	**18.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Fin Fredag AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Fritzners gate 22, 0264 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**42**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1917** - Eiendomsverdi

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av sparesteinsbetong til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset og malt.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 1+ 2 lags isolerglass fra 1987.
2 fløyet balkongdør med 2 lags glass ut fra soverom fra 2022.
Brann klassifisert entredør og dør til baktrapp.
Nye formpresset innerdører.

Balkong ut fra kjøkken- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.

Balkong ut fra hovedsoverom- 9 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,15 meter.

1 kjellerbod- ca 3 kvm.
Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Innvendige forhold:

Gulv: Bjelvin hardwood gulv og fliser.
Vegger: glatte malte flater og tapet.
Himling: malte flater.
Downlights i entre/hall, begge soverom og begge baderom.

Takhøyde i stue: 3,05 meter.
Leiligheten er innvendig pusset opp i 2026, ingen bruksslitasje.

Kjøkken:
Ny kjøkkeninnredning fra Oslo kjøkken studio med stor kjøkken øy, Kompositt benkeplate, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og 2 x kjøl/frys.
Komfyrvakt og waterguard montert.

Våtrom:
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, heldekkende Durastone plate med servant og skuffer under, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin.

Våtrom/hovedbad:
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater samt tapet og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, heldekkende Durastone plate med 2 servanter og skuffer under, dusj i hjørne med glass dør.

Oppvarming:
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad og entre/hall.
Varmefolie i resterende rom (ikke innvendig bod).

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere- nytt anlegg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**127**	**127** Romfordeling: Entre/hall, 2 soverom, innvendig bod, 2 baderom, stue og kjøkken med spiseplass.	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**130**	**127**	**3**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Balkong ut fra kjøkken- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Balkong ut fra hovedsoverom- 9 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,15 meter.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Malt betong dekke på balkong ut fra kjøkken.
Flislagt balkong dekke ut fra soverom.

Type tekking (tettesjikt)	**Annet**

Ukjent tettesjikt.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har to balkonger; én på 4 kvm ut fra kjøkken med rekkverkshøyde på 0,9 meter, og én på 9 kvm ut fra hovedsoverom med rekkverkshøyde på 1,15 meter. Balkongen ut fra kjøkken har malt betongdekke, mens balkongen ut fra soverom er flislagt, med ukjent tettesjikt.
Rekkverkshøyden på balkongen ut fra kjøkken er 0,9 meter, som er lavere enn dagens krav på 1,0 meter, og utgjør en økt risiko for fallulykker. Det er for øvrig ikke registrert synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen vurderes som tilstrekkelig.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 1+ 2 lags isolerglass fra 1987.
2 fløyet balkongdør med 2 lags glass ut fra soverom fra 2022.
Brann klassifisert entredør og dør til baktrapp.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og ytterdører er skiftet.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

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

Innsetningsdetaljer fra byggeår, dette avviker fra hvordan det utføres i dag.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduene er delvis fra 1987 med 1+2 lags isolerglass, mens balkongdøren mot soverom er fra 2022. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og selv om det ikke ble påvist punkterte glass ved befaringen, må det påregnes at punktering kan forekomme uten forvarsel på grunn av rutenes alder. Det er registrert værslitte karmer, som kan medføre behov for vedlikehold. Innsetningsdetaljene er fra byggeåret og avviker fra dagens utførelse, uten at det ble påvist avvik ved utvendig tetting. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold må det påregnes utskiftning av de eldste vinduene på sikt.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning fra Oslo kjøkken studio med stor kjøkken øy, Kompositt benkeplate, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og 2 x kjøl/frys. Komfyrvakt og waterguard montert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkenet har ny innredning fra Oslo kjøkken studio med stor kjøkkenøy, kompositt benkeplate og underlimt kum. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og to kjøl/fryseenheter, samt montert komfyrvakt og vannstoppventil (waterguard). Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår ny og uten bruksslitasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Sameiets vedtekter hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra rommet, og det er derfor ikke etablert avtrekk til det fri. Omluftsløsning gir redusert fjerning av fukt, matos og lukt sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som over tid kan medføre økt belastning på overflater og innemiljø.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av leiligheten og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til et annet formål.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong mot gate er under 1 meter.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nye avløp på kjøkken og begge baderom fra 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å besiktige.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsanlegget er utført i plast, og det er lagt nye avløp på kjøkken og begge baderom i 2026. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Lufting av avløpsanlegget over tak var ikke mulig å besiktige og er derfor ikke kontrollert. Med bakgrunn i alder og utførelse vurderes anlegget å ha forventet gjenværende brukstid.

6.6 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nye vannledninger på kjøkken og begge baderom fra 2026.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system, med nye vannledninger på kjøkken og begge baderom fra 2026. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Anlegget er nytt og fremstår uten synlige avvik.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Nytt anlegg i 2026.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er nytt fra 2026, med fordelingstavle med automatiske vippebrytere og kursfortegnelse. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremstod tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene, og det mangler samsvarserklæring for utført arbeid etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og det anbefales å innhente slik dokumentasjon fra utførende elektriker.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-0

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2025**
Størrelse	**160**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Varmtvannsbereder på 160 liter fra 2025 er plassert på gulv i bod. Berederen står i tørt rom, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved besiktigelsen. Berederen er ny og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året. Løsningen er vanlig for bygninger fra oppføringstidspunktet, og det er ikke registrert avvik ut over dette.

6.10 Våtrom TG-2



Fall til sluk målt med laser.



Rennesluk.

Generell beskrivelse

Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, heldekkende Durastone plate med servant og skuffer under, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bad fra 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-0**

Veggflatene er utført med flis. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand uten synlige avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Gulvet på badet har flislagt overflate og fremstår som nytt uten bruksslitasje etter oppussing i 2026. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet vurderes å være i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

2 komponent smøre membran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Badet er utført med slukrenne/linjesluk og 2-komponent smøremembran under flis. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har en alder som ikke gir økt risiko for skader eller følgeskader. Ingen avvik er påvist.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dører, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning, og innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Installasjonene fremstår i god og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og åpninger som følge av naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Sameiets vedtekter hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark/røykampulle. Effekten av naturlig ventilasjon vil kunne variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og gir generelt en mindre stabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av badets plassering i bygget og tilliggende konstruksjoner var det ikke mulig å bore hull for å undersøke om de var fukt i tilliggende konstruksjoner-murvegger.
Baderommet er nytt/ubenyttet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da badets plassering og tilliggende murkonstruksjoner ikke gjorde dette mulig. Baderommet er nytt/ubenyttet. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom.

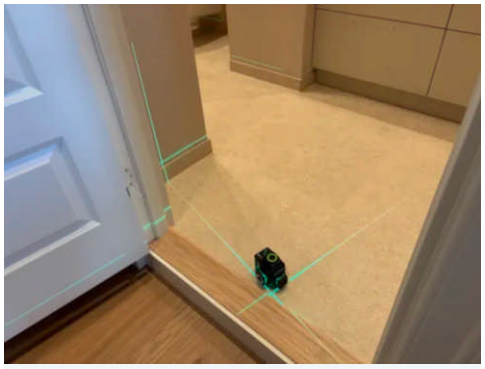
Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-0**

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene, og det foreligger ikke manglende dokumentasjon på befaringstidspunktet.

6.11 Våtrom TG-2



Fall til sluk målt med laser.

Generell beskrivelse

Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater samt tapet og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, heldekkende Durastone plate med 2 servanter og skuffer under, dusj i hjørne med glass dør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hovedbad fra 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**



Rennesluk.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-0**

Veggflatene er utført med flis. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand uten synlige avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv **TG-0**

Gulvet på badet har flislagt overflate og fremstår som nytt uten bruksslitasje etter oppussing i 2026. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet vurderes å være i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse

2 komponent smøre membran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet er utført med slukrenne/linjesluk og 2-komponent smøremembran under flis. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har en alder som ikke gir økt risiko for skader eller følgeskader. Ingen avvik er påvist.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dører, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning, og innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Installasjonene fremstår i god og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og åpninger samt naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Sameiets vedtekter hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik. Ventilasjonseffekten ved naturlig avtrekk vil variere gjennom året, avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av badets plassering i bygget og tilliggende konstruksjoner var det ikke mulig å bore hull for å undersøke om de var fukt i tilliggende konstruksjoner-murvegger.
Baderommet er nytt/ubenyttet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da badets plassering og tilliggende murkonstruksjoner ikke gjorde dette mulig. Baderommet er nytt/ubenyttet. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-0**

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene, og det foreligger ikke manglende dokumentasjon på befaringstidspunktet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260247
Addresse	Fritzners gate 22		
Postnr.	0264	Sted	OSLO
Selgers navn	Hanna Greve		
Selgers navn	Fin Fredag AS		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

89561373

Våtrom

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

IQ Bygg, Uni Rørservice AS, Asker og Bærum Elektro AS. Oppusset i 2026, sedokumentasjonmappe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Uni Rørservice AS og Asker og Bærum Elektro AS. Se dokumentasjonsmappe.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt toppmembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjonsmappe

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt røropplegg inne i leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Asker og Bærum Elektro AS, oppgradert el-anlegg 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjonsmappe

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Planlagt utskifting av vann- og avløpsrør fra 5.-6. etasje på høyre side av gårdene år 2027. Estimert kostnad kr 150.000,- som dekkes gjennom særskilt innbetaling fra sameierne etter eierbrøk. Se paprirer fra sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ukjent

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Hanna Greve*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 12.08.26
Vår ref.: 5111 / 4
Meglers ref.: 186260247

Boligopplysninger

Seksjon	4	**Bolignr**	
Boligselskap	5111 Boligsameiet Fritzners gate 22	**Etasje**	2.etg
Adresse	FRITZNERS GATE 22, 0264 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Fin Fredag AS	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Hver 3. måned fakturering. Restanse pr 12.08.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	7 954	7 954	7 954	7 954	7 954	7 954
Stipulerte avdrag	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020
Stipulerte renter	521	521	521	521	521	521
Total	9 495	9 495	9 495	9 495	9 495	9 495

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 7,64% Serielån, Info pr 30.06.26	4	1 003 000	79 694	30.04.21 - 30.12.30

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 7,64% Serielån, Info pr 30.06.26	4	1 003 000	30.04.21 - 30.12.30

Selskap og eiendom

Selskap	5111 Boligsameiet Fritzners gate 22 (orgnr. 995549964)
Antall enheter	12
Styrets e-post	fritznersgate@borimail.no
Styreleder	Nina Merethe Andersen (92033785)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 89561373)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	212/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 80 240,00	**Andre inntekter**	kr 1 906,00
Formue	kr 48 875,00	**Utgifter**	kr 6 723,00

Merknader

Flyttegebyr ved inn- og utflytting. Det vil bli belastet kr. 2000,- på den som flytter ut og kr. 2.000,- på den som flytter inn. Ved ekstra ordinære utbedringer eller ekstra ordinære kostnader blir seksjonseierne belastet med ekstra innbetalinger til sameiet. Felleskostnadene betales kvartalsvis for 3 mnd av gangen. Kabel-tv fra GET.

Innkalling til

Ordinært årsmøte 26.05.2026

5111 Boligsameiet Fritznersgate 22

DATO

26. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Kirkestuen Frogner kirke

Innkalling til ordinært årsmøte 26.05.2026 for Boligsameiet Fritznersgate 22

Møtested: Kirkestuen Frogner kirke
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i Boligsameiet Fritznersgate 22

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Innkommen sak fra seksjonseier

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier

Sak 6: Feil fordeling av felleskostnader / betalingsbrøk

Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

"Nina Merethe Andersen velges som møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 872 968 (mot budsjett 1 406 587) som er kr. 466 381 større enn budsjettert.
Utgifter: 1 439 421 (mot budsjett 1 040 691) som er kr. 398 730 større enn budsjettert.

Resultat: 368 717 (mot budsjett 263 896) som er kr. 104 821 større enn budsjettert.

Arbeidskapital pr 31.12: 586 625

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Innkommen sak fra seksjonseier

Lagt frem av seksjonseier.

I de gjeldende vedtekter for boligsameiet Fritzners gate 22 fra oktober 2008 står det i § 6:

"Fellesutgiftene ved eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles som følger:

- Seksjon 1,2,3,4,5,6,7,8 og 9 etter tinglyst kvm.
- Seksjon 10, 11, 12 og 13 etter samme prinsipp for utregning av kvm påplusset 30%"

Jeg fremmer med dette forslag til ny ordlyd for vedtektenes § 6 for vedtak på årsmøtet 26 mai, 2026 som følger:

"Fellesutgiftene til eiendommens drift dekkes av sameierne i henhold til tinglyst kvm for hver seksjon»

Innsenders forslag

Vedtektsendring i ordlyden §6 vedtas å bli endret til:
"Fellesutgiftene til eiendommens drift dekkes av sameierne i henhold til tinglyst kvm for hver seksjon».

Styrets forslag

★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at sameiet tar en ny oppmåling av seksjonene for å sikre at alle seksjonene dekker fellesutgifter for sin størrelse av brøken. Ved kostnader til oppmåling dekkes dette av sameiet. Videre beslutter årsmøtet en vedtektsendring i ordlyden §6:
"Fellesutgiftene til eiendommens drift dekkes av sameierne i henhold til oppmålt kvm for hver seksjon gjort i 2026».

Mot

Beholde ordlyden i § 6 slik den er idag:
"Fellesutgiftene ved eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles som følger:

- Seksjon 1,2,3,4,5,6,7,8 og 9 etter tinglyst kvm.
- Seksjon 10, 11, 12 og 13 etter samme prinsipp for utregning av kvm påplusset 30%"

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier

Lagt frem av seksjonseier.

Undertegnede mener det er en uheldig praksis at enkeltpersoner innhenter fullmakter fra flere sameiere før sameiermøter. Praksisen medfører at enkeltsaker langt på vei kan være avgjort før de har vært debattert i selve møtet.

Vi mener derfor at ingen ved fullmakt bør kunne representere mer enn en sameier.
Forslag til vedtak:
Det gjøres en tilføyelse etter første setning i vedtektenes § 7, siste ledd, slik at denne paragrafens siste ledd, etter endringen, i sin helhet vil lyde:

"En sameier kan være representert ved skriftlig og datert fullmakt. Likevel kan ingen, ved fullmakt, representere mer enn en sameier."

Innsenders forslag

Det gjøres en tilføyelse etter første setning i vedtektenes § 7, siste ledd, slik at denne paragrafens siste ledd: "En sameier kan være representert ved skriftlig og datert fullmakt. Likevel kan ingen, ved fullmakt, representere mer enn en sameier."

Sak 6: Feil fordeling av felleskostnader / betalingsbrøk

Lagt frem av styret.

Styret har i forbindelse med gjennomgang av historiske innbetalinger avdekket feil i fordelingen av felleskostnader over en periode på 6 år, fra 2018 til 2024. Feilen gjelder et ekstra tillegg på 30 % knyttet til seksjonene 10, 11, 12 og 13 i tillegg til allerede vedtektsbestemt 30 %. Slik det er beskrevet i tidligere årsmøteinnkallelser og referater.

Det er gjennomført beregninger som viser konsekvensene av feilfordelingen, og styret har også samlet dokumentasjon og tidligere korrespondanse knyttet til saken. Styret ønsker imidlertid ikek å bruke årsmøtet til å gå inn i tidligere uenigheter eller diskutere ansvarsspørsmål, men heller fokusere på hvordan sameiet på en ryddig og fremtidsrettet måte kan håndtere situasjonen videre.

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til ett av følgende alternativer:

Tilbakebetaling av for mye innbetalt beløp ★ **Styrets innstilling**

Sameiet tilbakebetaler beløp som er innbetalt utover korrekt fordelingsgrunnlag.

Fratrekk i fremtidige innbetalinger

Beløpet kompenseres gjennom reduksjon i fremtidige innbetalinger av felleskostnader eller ved eventuelle kapitalinnkallinger.

Sak 7: Personvalg

Kandidater til Styreleder (1 år)

Nina Merethe Andersen

Kandidater til Styremedlem (1 år)

Karin Christin Warset

Anita Engseth Jensen

Boligsameiet Fritzners gate 22
STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Nina Merethe Andersen	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem:	Anita Engseth Jensen	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem:	Karin Christin Warset	(valgt for 1 år i 2025)

2. FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er BORI BBL

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A. Boligsameiet Fritzners gate 22, 0264 Oslo ble stiftet 22/06/10 og har organisasjonsnummer 995 549 964

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Sameiet kan motta EHF.
Faktura i pdf sendes til 995549964@bori.no
Papirfaktura sendes til:
Boligsameiet Fritzners gate 22
Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Bygningsadresser:

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på 1 bygning med adresse Fritzners gate 22.

Eiendommen har gnr. 212, bnr. 42 i Oslo kommune.

B. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formal a drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS / Ansatte / arbeidsmiljø Sameiet

har ingen ansatte.

4. STYRETS ARBEID

En årsrapport er ikke påkrevet, men styret mener at en årsrapport er en god måte å informere sameierne om hva vi har gjort, både av stort og smått, i året som har gått.

- Det er kjøpt inn tre nye puter i inngangspartiet som har erstattet de som ble stjålet. Putene er med på å gi et helhetlig og elegant inntrykk for sameierne og besøkende.
- Trekkene på sofaen i inngangspartiet har blitt renset.
- Forhavene ble luket av styret sommeren 2025, og krukkene foran inngangsdøren ble beplantet før påske 2026.
- Det har blitt avholdt to møter og befaring av gården med Rørlegger Haugerud AS og styret. Ett for planleggingen, tilretteleggingen og planlagt fremdrift av

rørutskiftingen og oppgradering av rør kjøkken på gårdens venstre side, og ett for bad på gårdens venstre side.

- Styret har hatt personlige møter med sameiere i forbindelse med oppgradering/utskifting av rør.
- Rørene på kjøkken venstre side av gården har blitt byttet ut og oppgradert.
- Rørene på bad venstre side av gården har blitt byttet ut og oppgradert.
- Alle varmtvannsberedere på venstre side av gården er sjekket/byttet ut av Rørlegger Haugerud AS i forbindelse med oppgraderings av rør på venstre siden samtidig som det ble installert water-guards.
- Avløpsrøret fra sameiet, som er felles med Fritzners gate 20, og ut til Bygdøy Allé har blitt oppgradert etter pålegg fra kommunen.
- Knust vindusrute i kjelleren har blitt byttet ut.
- Det har blitt installert to nye panelovner i kjelleren. Elektrikeren estimerte at strømutgiftene med de nye panelovnene mot de gamle ovnene vil bli redusert med ca. 10 000 kroner per år.
- Det ble gjort en oppgradering av forhavene i september 2025. Hekkene og buskene ble beskåret, bedene luket, jord og bark fylt på og forhavene ble gjort klare for vinterhalvåret. Det ble gjort en tilsvarende oppgradering før 17. mai 2026.
- Ett møte har blitt avholdt mellom Brannservice Østlandet AS og styret for å planlegge nødvendige tiltak, for å oppgradere brannvernet i gården og for å iverksette disse etter gjeldene forskrifter.
- Branninstruksen i inngangspartiet har blitt ajourført, og informasjonen oppgradert med større skrift slik at den er lett å lese for alle sameierne.
- Det har blitt installert nye brannslukningsapparater med skilting etter forskriftene i gangen og baktrappen. Styret og Brannservice Østlandet AS har et meget godt samarbeid med fokus på og mål om å ha et brannvern for sameiet etter gjeldene forskrifter til enhver tid, og med årlig vedlikehold og service av

brannvarslingsanlegget. I tillegg til årlig service blir brannslukkingsapparatene i fellesarealene kontrollert hvert kvartal av styret, og kontrollen blir loggført.

- Brannslukningsapparatene til sameierne har blitt kontrollert og godkjent etter forskriftene. Brannslukningsapparatene som ikke ble godkjent har blitt destruert og byttet ut. En sameier sjekket brannslukningsapparatet selv, og en har flyttet.
- Fra februar 2026 har sameiet hatt Norgespris med en årlig beregnet besparelse på ca. 5500 kroner (regnet ut av Norgespriskalkulator).
- Det har blitt kjøpt inn en ekstra ovn til heisrommet til bruk på kalde vinterdagen for å reduserer risikoen for heisstans, og dermed senke utgiftene for utrykning fra Kone på grunn av kald olje. Styret og Kone har et meget godt samarbeid med fokus på og mål om å ha en velfungerende heis med årlig vedlikehold og årlig service.
- Det ble ansatt nye vaktmestertjenester i november 2025 hvor arbeidsinstruks og prisnivå er det samme som tidligere.
- Det har vært utallige telefonsamtaler og e-mails mellom styret og Telia for å reforhandle avtalen sameiet har per i dag. Dette tas opp på årsmøtet.
- Styret fikk ved tilfeldighet informasjon om at nøkkelen til fellesarealene ikke lenger er patentert, noe som betyr at hvem som helst kan slipe en slik nøkkel. Styret har vært i kontakt med Låshuset Sikkerhetssenter for å innhente tilbud og muligheter for å få et nytt nøkkelsystem som er patentert. Dette tas opp på årsmøtet.
- Styret er i forhandlinger med forsikringsselskapet etter oppgradering av sameiet, med det som kan gi sameiet redusert betaling etter oppgradering av rørene i gården, oppgradering av brannvern etter gjeldene forskrifter og installasjon av water-guards i hver enhet.
- Styret jobber med å innhente tilbud for å få tak over inngangsparti.
- Styret jobber med å innhente tilbud om reparasjon av mur rundt forhavene da denne har sprukket på flere steder.

- Det har blitt avholdt 8 fysiske styremøter siden årsmøte i 2025, periodevis daglige digitale møter både fra ferier- og fra reiser i inn- og utland, samt ukentlige telefonsamtaler og/eller direkte kontakt for å sikre fremdriften av arbeidet. Til tross for at styret kanskje er de som er mest på farten i gården, har vi en jevn og god kommunikasjon. Styret tilstreber å gjøre det beste vi kan for at sameie skal være velfungerende og et godt sted å bo for oss alle.
- Etter hendelsen med klesmøll i kjelleren for en tid tilbake da mye fra bodene måtte fryses og kjelleren ble kontrollert og støvsuget for møllegg, har sameiet inspeksjon to ganger i året av Anticimex for å oppdage eventuelt nye utbrudd tidlig for å unngå en lignende situasjon igjen.
- Styret sørger for enhver tid til å ha rapporter, referater og dokumentasjon skriftlig i saker det jobbes med.
- Sameiere blir fortløpende informert av styret på e-mail ved behov.
- Da en av styrets medlemmer måtte trekke seg etter årsmøtet i 2025, hadde sameiet et ekstraordinært styremøte i oktober for å velge og stemme inn nytt styremedlem.
- Det ble gjort en oppgradering av forhavene før 17. mai. Da ble det skiftet nytt batteri på vanningscomputeren og det ble stilt inn til vanning på denne som det ikke var liv i (den til hekken var ok). Begge plenene ble gjødslet og raket, ugress luket i bed og i hekkene. På hortensiabuskene og syrinbuskene ble det klippet vekk gamle blomster, og syrin og prydkirsebær gjødslet. Hekkene ble stusset, og 5 sekker bark ble fylt på de nye hekkene. Kant ble stukket på begge blomsterbedene, rosene ble gjødslet og tørt/dødt ble klippet vekk. Til slutt ble begge forhavene blåst.

Hva styret ønsker å ha fokus på de neste par årene hvis økonomien tillater det

- Gjøre ferdig vedlikehold av røropplegg i henhold til tidligere plan, og en gjennomgang av varmtvannsberedere og water-guards på gårdens høyre side.
- 10 års plan for vedlikehold (taket står for tur etter vedlikehold av røropplegg).
- Male heis- og inngangsdører sorte.
- Nye beslag på heisdører i inngangspartiet og i 5. etasje slik at alle etasjer har samme utseende.
- Styret jobber fremdeles med muligheten for reseksjonering, men kontakten med Plan og Bygningsetaten er vanskelig og utfordrede. Styret vil fortsette å ha fokus på dette de neste årene.
- Oppgradering og gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene.
- Styret ønsker å arbeide for å ha et beredskapslager for sameierne.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret mai 2026.

Til alle sameiere,

TV og bredbånd fra Telia.

Styret har over de seneste månedene arbeidet med å få til en bedre pakke for TV og bredbånd fra Telia.

Styret har nå fått klarhet i tilbudet fra Telia for TV og bredbånd for sameiet. Dersom vi kombinerer TV og bredbånd i en pakke (fakturert direkte til sameiet), kommer dette med en relativt stor besparelse for sameierne.

Styret anbefaler å velge pakken Flex Basis med TV og Strømming med 50 poeng og kollektiv bredbånd 100Mbps som grunnpakke. Denne pakken gir sameierne fleksibilitet til å gjøre følgende individuelle valg uten ekstra kostnad:

- Beboere kan etter eget ønske velge TV innholdet til 70 kanalpoeng og får bredbånd 50Mbps.
- Beboere kan etter eget ønske velge TV innholdet til 50 kanalpoeng og får bredbånd 100Mbps. (Standard i pakken)
- Beboere kan etter eget ønske velge TV innholdet til 30 kanalpoeng og får bredbånd 250Mbps.
- Beboere kan etter eget ønske velge TV innholdet til 5 kanalpoeng og får bredbånd 500Mbps.
- Beboere kan ta ut TV innholdet og får bredbånd 750Mbps

Dersom noen ønsker ytterligere kanalpoeng og/eller raskere bredbånd utover disse alternativene, må hver enkelt betale dette selv, direkte fakturert til hver husstand fra Telia. Hvis man kun velger ett av standard alternativene ovenfor betaler man ingenting ekstra selv.

Prisen på Flex Basis er 520 kroner per måned, mot 577,73 kroner per måned som sameiet betaler i dag. I dag er imidlertid bredbånd ikke inkludert i den kollektive pakken sameiet nå har, det vil si at de av dere som har valgt bredbånd fra Telia i dag betaler veiledende pris for dette i tillegg til det som faktureres sameiet sentralt (for de fleste 600-800 kroner i måneden).

Med denne løsningen vil beboerne kun betale direkte for eventuelle ytterligere tilvalg til Flex Basis pakken (flere poeng og/eller raskere bredbånd) hver enkelt måtte ønske.

Styret tror dette vil være en god og fleksibel løsning for sameierne, samtidig som det vil spare de fleste sameierne for et betydelig beløp i månedlige kostnader sammenlignet med idag.

Styreleder Nina Merethe Andersen
Styremedlem Karin Christin Warset
Styremedlem Anita Engseth Jensen

Til alle sameiere,

Nytt nøkkelsystem til dører i fellesarealene.

Styret har hentet inn 3 ulike alternativer og har enstemmig valgt **Alternativ 2 Plus**, da dette gir best sikkerhet for sameiet og er heller ikke den dyreste løsningen.

Her kan dere lese mer om hele saksgangen:

I forbindelse med bestilling av nøkler til fellesarealene i november 2025, fikk styret tilbakemelding på at sameiets system har klare svakheter da det ikke lenger er patentert. Manglene patent betyr at hvem som helst kan kopiere nøklene og få tilgang til sylinderne og systemet. Leverandør anbefaler skiftning av systemet og satt styret i kontakt med Låshuset Sikkerhetssenter AS.

Styret har hatt befaring med Låshuset Sikkerhetssenter AS og har fått tre alternativer, og går enstemmige inn for **Alternativ 2 Plus (**48 200 Nkr). Det fordi nøklene kvitteres ut og er personlige/pr leilighet. Dette gjør at om en nøkkel kommer på avveie så kan denne ene nøkkelen fjernes fra låsen og erstattes av en ny nøkkel, sameiet har igjen full kontroll på nøklene. Dessuten vil ikke denne løsningen forandre fasaden på dørene, det er sylinderne som vil bli byttet ut.

Hvis styret går for **Alternativ 1 (**32 900 Nkr) og en nøkkel kommer på avveie, er ikke lenger systemet patentert og sikret og sameiet er like langt. Ved **Alternativ 3 (**96 000 Nkr) forandres utseende på alle dører, og det tenker styret ikke vil bli estetisk pent. Dessuten må det da monteres en ny boks i inngangspartiet på en av siden ved døren både innvendig og utvendig, noe styret ikke synes noe om. Alternativet er i tillegg vesentlig dyrere.

Låshuset anbefalte enten **Alternativ 2 Plus** eller **Alternativ 3.** Styret går enstemmige inn for **Alternativ 2 Plus.**

Styreleder Nina Merethe Andersen
Styremedlem Karin Christin Warset
Styremedlem Anita Engseth Jensen

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 870 968	1 539 601	1 406 587	2 137 322
Annen driftsinntekt	2	2 000	15 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 872 968**	**1 554 601**	**1 406 587**	**2 137 322**
Kostnader					
Konsulenttjenester	4	63 702	50 952	57 000	58 000
Kontingenter	5	2 378	1 953	2 499	3 000
Rep og vedlikehold	6	657 403	216 638	119 998	764 999
Forsikringer		226 727	205 126	230 000	252 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		101 414	145 384	264 999	185 000
Energi og fyring		86 403	70 643	80 000	80 000
Kabel-TV og telefoni		57 061	55 573	54 000	64 400
Driftskostnader	7	217 153	205 487	218 000	221 999
Leiekostnader		1 750	0	0	0
Andre driftskostnader	8	25 430	19 456	14 195	14 679
Sum driftskostnader		**1 439 421**	**971 212**	**1 040 691**	**1 645 076**
Driftsresultat før finansposter		**433 547**	**583 389**	**365 896**	**492 246**
Finansielle poster					
Finansinntekt		25 653	21 899	0	20 000
Finanskostnad		90 483	101 339	102 000	75 892
Sum finansposter		**-64 830**	**-79 440**	**-102 000**	**-55 892**
Årsresultat		**368 717**	**503 949**	**263 896**	**436 354**
Overført udekket tap	9	368 717	503 949	0	0
Sum disponering		**368 717**	**503 949**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Boligsameiet Fritzners gate 22
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		102 771	89 598
Kundefordringer		14 470	0
Andre fordringer		0	63 033
Sum fordringer		117 241	152 631
Bankinnskudd, kasse o.l.		624 305	451 785
Sum omløpsmidler		**741 546**	**604 416**
SUM EIENDELER		**741 546**	**604 416**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-493 375	-862 093
Sum egenkapital		**-493 375**	**-862 093**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 080 000	1 237 422
Sum langsiktig gjeld		1 080 000	1 237 422
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 977	91 476
Annen kortsiktig gjeld	11	103 944	137 611
Sum kortsiktig gjeld		154 921	229 087
Sum gjeld		**1 234 921**	**1 466 509**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**741 546**	**604 416**

Boligsameiet Fritzners gate 22

Nina Merethe Andersen Styrets leder	Anita Engseth Jensen Styremedlem	Karin Christin Warset Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 12 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.212.42 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 164 960	1 049 625	1 150 587	1 304 577
Ekstraordinære felleskostnader	0	199 996	0	0
Stipulerte renter	102 000	96 984	102 000	78 745
Stipulerte avdrag	154 008	192 996	154 000	154 000
Andre innkrevde felleskostnader	450 000	0	0	600 000
Sum felleskostnader	**1 870 968**	**1 539 601**	**1 406 587**	**2 137 322**

Andre innkrevde felleskostnader gjelder kapitalinnkalling for rørfornyelse på venstre siden av bygget.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	2 000	15 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**2 000**	**15 000**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder flyttegebyr innbetalt fra selger av seksjon 12.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Styret har ikke fått utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	46 062	43 952	47 000	48 000
Andre forvaltningstjenester	17 640	7 000	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**63 702**	**50 952**	**57 000**	**58 000**

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre kontingenter	2 378	1 953	2 499	3 000
Sum kontingenter	**2 378**	**1 953**	**2 499**	**3 000**

Andre kontingenter gjelder Huseiernes Landsforbund.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	110 812	50 000	39 999
Vedlikehold VVS	0	9 739	20 000	30 000
Vedlikehold elektro	23 299	0	0	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	16 669	53 967	9 999	10 000
Vedlikehold heis	24 511	35 339	30 000	35 000
Vedlikehold brannsikring	0	6 781	9 999	8 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	580 924	0	0	600 000
Sum vedlikeholdskostnader	**657 403**	**216 638**	**119 998**	**764 999**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	196 968	187 962	200 000	201 999
Renholdstjenester	20 186	17 525	18 000	20 000
Sum driftskostnader	**217 153**	**205 487**	**218 000**	**221 999**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	3 800	6 527	3 999	3 999
Søppeltømming/container	0	0	999	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	999	0
Inventar	6 768	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	1 500	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	6 240	3 500	3 999	6 000
Velferdskostnader	7 192	5 728	999	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 000	0	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 680
Sum andre driftskostnader	**25 430**	**19 456**	**14 195**	**14 679**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-862 093	-1 366 042
Tilført til/fra EK fra årets resultat	368 717	503 949
Sum opptjent egenkapital 31.12	-493 375	-862 093
Udekket tap 31.12	-493 375	-862 093
Sum egenkapital 31.12	**-493 375**	**-862 093**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90467231358
Opptaksår	2021
Rentesats	7,39
Beregnet innfridd	**30.12.2030**
Opprinnelig lånebeløp	1 850 000
Nedbetalt tidligere	577 500
Nedbetalt i år	192 500
Lånesaldo 31.12	**1 080 000**
Saldo 5 år frem i tid	0
Sum pantegjeld lån	**1 080 000**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	437	22 579
Påløpt avdrag	0	35 078
Andre påløpte kostnader	32 734	13 117
Uopptjent inntekt	0	66 837
Forskuddsbetalt husleie	70 773	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**103 944**	**137 611**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm og vaktmestertjenester for desember.

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**375 329**	**21 958**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	368 717	503 949
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-157 422	-150 578
B. Årets endring i arbeidskapital	211 295	353 371
C. Arbeidskapital 31.12	**586 625**	**375 329**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	741 546	604 416
- Kortsiktig gjeld	154 921	229 087
= Arbeidskapital 31.12	**586 625**	**375 329**

5111 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Warset, Karin Christin	**2026-03-17**

Identifikasjon

bankID Warset, Karin Christin

Navn	Dato
Jensen, Anita Engseth	**2026-03-18**

Identifikasjon

bankID Jensen, Anita Engseth

Navn	Dato
Andersen, Nina Merethe	**2026-03-17**

Identifikasjon

bankID Andersen, Nina Merethe

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sak: Feil fordeling av felleskostnader / betalingsbrøk

Styret har i forbindelse med gjennomgang av historiske innbetalinger avdekket feil i fordelingen av felleskostnader over en periode på 6 år, fra 2018 til 2024. Feilen gjelder et ekstra tillegg på 30 % knyttet til seksjonene 10, 11, 12 og 13 i tillegg til allerede vedtektsbestemt 30%. Slik det er beskrevet i tidligere årsmøteinnkallelser og referater.

Det er gjennomført beregninger som viser konsekvensene av feilfordelingen, og styret har også samlet dokumentasjon og tidligere korrespondanse knyttet til saken. Styret ønsker imidlertid ikke å bruke årsmøtet til å gå inn i tidligere uenigheter eller diskutere ansvarsspørsmål, men heller fokusere på hvordan sameiet på en ryddig og fremtidsrettet måte kan håndtere situasjonen videre.

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til ett av følgende alternativer:

1. **Tilbakebetaling av for mye innbetalte beløp**
   Sameiet tilbakebetaler beløp som er innbetalt utover korrekt fordelingsgrunnlag.

2. **Fratrekk i fremtidige innbetalinger**
   Beløpet kompenseres gjennom reduksjon i fremtidige innbetalinger av felleskostnader eller ved eventuelle kapitalinnkallinger.

Styret anbefaler at saken behandles med fokus på en løsning som oppleves ryddig, rettferdig og praktisk gjennomførbar for sameiet som helhet, slik at vi oppnår rettferdighet og unngår flere konflikter og uenigheter.

Vedlagt følger oversikt over beregningene som ligger til grunn for saken (som også er tilsendt tidligere):

Oppsett over forskjell i brøkene "Lervik" og "Vedtektsfestet" brøk og differansen i kroner

Boligsameiet Fritzners Gate 22

Seksjonsnummer	Navn	Innkreving per seksjon ved bruk av Lervikbrøken		Ny felleskostnader per seksjon ved bruk av vedtektene	Differansen per måned		Differansen i kroner over 6 år	
001 - kvm²: 177	Furulund	7 125,00	kr	7 461,21	-kr	336	-kr	24 207
002 - kvm²: 135	Aamodt	5 444,00	kr	5 690,75	-kr	247	-kr	17 766
003- kvm²: 200	Jensen	8 051,00	kr	8 430,75	-kr	380	-kr	27 342
004 - kvm²: 152	Ruud	6 124,00	kr	6 407,37	-kr	283	-kr	20 403
005 - kvm²: 200	Ulstein	8 051,00	kr	8 430,75	-kr	380	-kr	27 342
006 - kvm²: 152	Berget	6 124,00	kr	6 407,37	-kr	283	-kr	20 403
007 - kvm²: 200	Klafstad/Skjørsmhammer	8 051,00	kr	8 430,75	-kr	380	-kr	27 342
008 - kvm²: 137	Skar	5 519,00	kr	5 775,06	-kr	256	-kr	18 436
009 - kvm²: 215	Strand	8 648,00	kr	9 063,05	-kr	415	-kr	29 884
010 - kvm²: 140	Aavatsmark	8 454,00	kr	7 671,98	kr	782	kr	56 305
011 - kvm²: 120	Andersen	7 633,00	kr	6 575,98	kr	1 057	kr	76 105
012 - kvm²: 130	Nygård	8 245,00	kr	7 123,98	kr	1 121	kr	80 713
013	Nygård	-						
		87 469,00	kr	87 469,00				

Protokoll Årsmøte Fritzners gate 22

Tid: 26.mai 2026 klokken 18.00
Sted: Frogner Kirkestue

1. Konstituering

Nina Merethe Andersen ble valgt som møteleder, Bjørn Engseth Jensen som protokollvitne og Karin Warset som referent.

Til stede

Nina Merethe Andersen
Anita Engseth Jensen
Bjørn Engseth Jensen
Karin Warset
Jon Warset
Anette Klafstad
Jon Skjørshammer
Matti Skaar v/ fullmakt
Nina Beate Aas Furulund v/ fullmakt
Petter Furulund
Grethe Strand
Harald Gunnar Strand
Knut Berget
Bjørn Ruuds verge, Line Broch v/ fullmakt
Hans Nobel Coucheron-Aamodt v/ fullmakt
Thordis Aavatsmark v/fullmakt

Møtet var lovlig innkalt

Før gjennomgang av Årsberetningen:

Styreleder innledet med noen ord om hvordan de har opplevd styrearbeidet det siste året:

Styret ga uttrykk for at det oppleves manglende tillit blant flere i sameiet, og stilte sine plasser til disposisjon dersom årsmøtet ikke har tillit til arbeidet styret er satt til å gjøre.

Dette førte til en diskusjon om generell kommunikasjon begge veier og om hvordan vi ønsker å ha det.

Det var enighet om at alle bør gå noe i seg selv, og at både styret og sameierne bør tilstrebe en høflig og konstruktiv kommunikasjonsform fremover.

2. Årsberetning

Møteleder gjorde rede for styrets arbeid og hva som har blitt utført i perioden siden forrige årsmøte.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Nina Merethe Andersen
Styremedlem: Anita Engseth Jensen
Styremedlem: Karin Warset
Forretningsfører: BORI BBL

Styrets årsrapport ble gjennomgått. Det ble åpnet for spørsmål og kommentarer.

Det ble kommentert at det gjenstår planlagt rørarbeid på høyre side mellom 5. og 6. etasje i 2027. I tillegg skal styret ha et møte med rørlegger for å kartlegge andre forhold som må på agendaen.

Videre ble det etterspurt en vedlikeholdsplan med budsjett for større saker fremover. Aktuelle punkter i en slik plan kan blant annet være taket, sikringsskapet, eventuell installasjon av sensorer/automatisk lys i kjelleren og andre større vedlikeholdsbehov.

3. Økonomi/finansiering

Regnskapet ble gjennomgått og viser igjen et positivt resultat, men det vil allikevel bli nødvendig med innkalling av midler, evt. opptak av ytterligere lån, for å ivareta nødvendige vedlikeholdsprosjekter vi vet vil komme. Styret skal begynne arbeidet med nytt budsjett og vedlikeholdsplan fra 2027.

Årsoppgjøret for 2025

Årsregnskapet og årsrapporten ble godkjent.

4. Innkommet sak fra seksjonseier - Bjørn Engseth Jensen

Saken fra Bjørn Engseth Jensen ble behandlet.

Styrets innstilling ble lagt frem. Det ble ikke oppnådd enstemmighet i saken.

Avstemming ble som følger:

5 stemte for
7 stemte mot
1 blank

Saken ble dermed ikke vedtatt.

5. Innkommet sak fra seksjonseiere - Grete og Harald Strand

Saken fra Grete og Harald Strand ble behandlet. Styrets innstilling ble lagt frem og godkjent.

I diskusjonen ble det understreket at det er ønskelig at flest mulig deltar på årsmøtene. Dette gir seksjonseierne bedre grunnlag for å få med seg diskusjonene og stemme i sakene basert på en bredere forståelse av bakgrunnen og vurderingene som gjøres i møtet.

6. Feil fordeling av felleskostnader/ betalingsbrøk

Årsmøtet diskuterte feilfakturering av fellesutgifter som har skjedd i perioden 2018-2024 for seksjonene 10, 11 og 12/13.

Det ble enighet om at faktureringsfeilen skal kontrolleres nok en gang opp mot hva som faktisk er fakturert i den aktuelle seksårsperioden. Målet er å få et regnestykke som alle kan ha full tillit til.

Med utgangspunkt i et tabellformat satt opp av Harald Strand, vil Strand, Jon Skjørshammer og Bjørn Engseth Jensen utarbeide en detaljert oversikt, basert på faktagrunnlag fra BORI, over hva som er betalt for mye for seksjonene 10, 11 og 12/13 for hvert år i tidsrommet 2018-2024 i forhold til vedtektene, samt eventueile andre forhold av betydning rundt feil faktureringen. Dette arbeidet må være fullført etter sommeren og skal rapporteres til styret.

Når sameiet har fått en bedre oversikt over de faktiske forholdene rundt feilfaktureringen, vil det besluttes, eventuelt på et ekstraordinært årsmøte, hvordan sameiet skal forholde seg til kravet om tilbakebetaling og/eller kompensasjon for denne feilen, samt hvordan en eventuell foreldelse av kravet skal vurderes.

Benkeforslag:
Forskjell i areal i grunnboken og nyere oppmålinger av seksjonene

Diskusjonen gikk videre inn på at det kan være flere feilaktige forhold knyttet til utregningen og fordelingen av felleskostnadene.

Fordelingen av felleskostnader bygger i dag på de tinglyste kvadratmeterne for hver seksjon, bortsett fra seksjon 11, slik disse står oppført i grunnboken. Arealene stemmer ikke med senere målinger som er gjort.

Det ble derfor uttrykt ønske om å se nærmere på om det bør gjennomføres en ny oppmåling, eller om det finnes tidligere dokumentasjon som gir faktisk areal per seksjon.

For å få endret arealene i grunnboken må det foretas en reseksjonering noe som har vist seg svært vanskelig pga forhold hos PBE. Styret har tidligere innhentet priser for en

ny oppmåling, og kostnaden ligger på NOK 100 000,- Spørsmålet er om man kan foreta en ny oppmåling og legge disse til grunn for ny fordeling av fellesutgiftene uten å foreta en reseksjonering.

Bjørn Engseth Jensen, Jon Skjørshammer og Harald Strand ble valgt til å se nærmere på dette og hva som kan la seg gjøre. Deres funn rapporteres direkte til styret over sommeren.

Saker til informasjon:

Nøkler til fellesområdene

Styret informerte om at dagens nøkler til fellesområdene ikke lenger har patent. Det innebærer at hvem som helst i prinsippet kan få slipt opp nye nøkler.

Styret la frem alternative løsninger. Årsmøtet sa seg enig i styrets vurdering om å gå for «Alternativ 2 Plus» (NOK 48 200,-). Det fordi nøklene kvitteres ut og er personlige/pr leilighet. Dette gjør at om en nøkkel kommer på avveie så kan denne ene nøkkelen fjernes fra låsen og erstattes av en ny nøkkel, sameiet har igjen full kontroll på nøklene. Dessuten vil ikke denne løsningen forandre fasaden på dørene, det er sylinderne som vil bli byttet ut. Dette gir best sikkerhet for sameiet og er heller ikke den dyreste løsningen.

Løsningen gjelder fellesområdene.

Styret setter i gang prosessen med å bytte nøkler/låssystem for fellesområdene.

Telia/fiber

Styret informerte om mulige endringer knyttet til Telia/fiber.

Dersom sameiet bytter til pakkeløsningen som er foreslått, er estimert besparelse for sameiet ca. NOK 8 000,- per år.

Det ble også vist til en estimert besparelse for enkelte boenheter. Som eksempel ble Engseth Jensen nevnt, med en mulig besparelse på ca. NOK 600,- per måned.

Det ble opplyst at boksen, som normalt har en pris på kr. 49 per måned, vil være gratis. Det vil også komme en person som kan bistå med installering.

Flere beboere har behov for fakturaspesifisert bredbånd, ettersom dette kan dekkes av arbeidsgiver. Det ble opplyst at dette ikke skal være et problem.

Benkeforslag: GlobalConnect

Furulund spilte inn at GlobalConnect, etter hans vurdering, kan ha et bedre tilbud enn Telia. Det må undersøkes hva kostnaden faktisk vil være for å få dette etablert i Fritzners gate 22.

Styret vil se nærmere på saken og komme tilbake med en redegjørelse for alternativene.

Benkeforslag: Bakgårdsfest

Jon Warset ønsker å invitere sameiet til en sosial bakgårdsfest for alle beboere. Warset kommer tilbake med invitasjon med dato og tidspunkt.

8. Valg av styre

Det samme styret ble gjenvalgt for ett år til ved akklamasjon.

Nina Merethe Andersen fortsetter som styreleder. Anita Engseth Jensen og Karin Warset fortsetter som styremedlemmer.

Årsmøtet ble avsluttet klokken kl. 20.00

Dato for signering: 08.06.2026

Nina Merethe Andersen, styreleder

Dato for signering:

Bjørn Engseth Jensen protokollvitne

Dato for signering: 08.06.2026

Karin Warset, referent

BOLIG SAMEIET FRITZNERSGT. 22

Fritznersgt. 22, 0264 Oslo

Husordensregler

1. Disse husordensregler gjelder sameiere, leietagere og andre som har fast eller midlertidig opphold i eiendommen.
   Sameiere plikter å gjøre innholdet i reglene kjent for eventuelle leietagere i seksjonen. Sameier er ansvarlig overfor sameiet for at alle personer med tilknytning til seksjonen følger reglene.
   Sameier plikter å holde styret løpende orientert om navnene på eventuelle leietagere som bor i seksjonen. Sameier som flytter fra seksjonen skal omgående informere styret om ny adresse.
2. Det forutsettes at alle sameiere har satt seg inn i sameiets vedtekter (vedlagt).
3. Sko, klær, paraplyer, søppelposer etc. skal ikke settes utenfor entrédøren.
   Av hensyn til brannforskriftene må ikke brennbart materiale eller materiale som hindrer framkommelighet settes ut verken i hovedoppgang eller bakgang.
4. Siden hovedoppgangen er et fellesareal, kan personlig utsmykning kun skje etter avtale med styret.
5. Sykler parkeres i sykkelboden eller bakgården.
6. Søppel, papir og plast skal plasseres i avfallsdunkene, ikke utenom disse. Annet avfall må den enkelte sameier selv sørge for å kvitte seg med. Renholderne tar ikke med gjenstander som settes ved siden av avfallsdunkene. Pappesker gjøres flate før de legges i papirdunken. Større papplater deles opp, slik at de får plass i papirdunken.
7. Det skal være nattero i eiendommen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (dvs. ikke støyende aktiviteter som høy musikk etc.). Naboene bør varsles når det skal holdes selskap som medfører høy lyd, eller når det skal foretas oppussing som medfører en del støy.
8. Nyinnflyttede oppfordres til å presentere seg for eiendommens øvrige beboere så fort som mulig etter innflytting.

Vedtatt i årsmøtet 19. mars 2015

Styret

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRITZNERS GATE 22; Revisjon IV vedtatt på sameiermøte oktober 2008 i henhold til Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997

§ 1.

Sameiets navn er Boligsameiet Fritzners gate 22.

Eiendommen gnr. 212, bnr. 42 i Oslo er et sameie mellom de 12 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er fastsatt en sameierbrøk. En loftsleilighet (mot Bygdøy Alle) består av 2 seksjoner (Seksjon nr. 12 og 13).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen som omfattes av seksjonen med enerett til bruk, er å anse som fellesarealer. Det er inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere, til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker heri.

§ 2.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon (inkl. eventuelle boder med mer) og må selv sørge for alt innvendig vedlikehold av seksjonen.

Ombygging av leiligheter/forretning som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene kan kun foretaes med styrets godkjennelse. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene.

Sameierandelen er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra denne.

§ 3.

Hver sameier er ansvarlig for de skader de selv eller deres besøkende og lignende forvolder fellesarealet. Ved flytting, større transportoppgaver eller andre aktiviteter som kan forvolde skade, skal inspeksjon av det aktuelle risikoområdet gjøres før og etter utførelse, med minst en person fra Styret.

Ved flytting erlegges kr. 4 000.- til fellesutgiftene med kr. 2 000.- på den som flytter ut, og kr. 2 000.- på den som flytter inn.

§ 4.

Den enkelte seksjonseier har full disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie. Ved salg og/eller fremleie skal Styret underrettes for registrering.

Styret har til enhver tid rett til å innkalle til ekstraordinært sameiermøte til avgjørelse av om salg eller fremleie av en eller annen grunn finnes uheldig for sameiet.
Med uheldig for sameiet menes bl.a. personer som ved sitt bomønster og fremferd kan virke sterkt avvikende fra det øvrige miljø og derved forringe verdien av de øvrige eierandeler, bomessig og økonomisk.

§ 5.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av sin bruksenhet med spesiell vekt på sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom eller andre vann- og fuktrelaterte forhold ved bruksenheten som ved manglende ettersyn og vedlikehold vil kunne påføre andre sameiere skader eller unødvendige ulemper.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt som de ikke er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner. Innkassing fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Den enkelte sameier er ansvarlig for det elektriske ledningsopplegg i sin bruksenhet fra sikringsboksen og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsplikt for den balkong eller terrasse som er en del av den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdet skal dekke vegger, tak, gulv og rekkverk. For de balkonger eller terrasser som er spesielt utsatt for påvirkning av værforhold, er det viktig at mulige skader fra vann- og is følges nøye opp periodisk.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skader på fellesareal eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

For å opprettholde et ønsket fellesuttrykk for gården har sameiet bestemt at visse farger skal benyttes på maling for utvendige vinduer, inngangsdører i trappeoppgang, vegger innvendig i balkonger. Det påhviler den enkelte sameier å benytte disse forhåndsbestemte malingsfarger.

§ 6.

Fellesutgiftene ved eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles som følger:

- Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 etter tinglyst antall kvm.
- Seksjon 10, 11, 12 og 13 etter samme prinsipp for utregning av kvm påplusset 30%.

Årsmøtet kan gjøre spesielle vedtak som avviker fra ovennevnte fordelingsprinsipp.

Sameiets årsmøte kan med alminnelig flertall vedta avsetninger til forhåndsdefinerte vedlikeholdsarbeider, påkostninger eller andre nødvendige fellestiltak på eiendommen. Sameiermøtet vedtar også hvordan de forhåndsdefinerte avsetninger skal betales.

Hver andelseier innbetaler månedlige eller kvartalsvis sin andel av fellesutgifter på grunnlag av budsjett vedtatt på Årsmøtet.

§ 7.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet eller generalforsamling som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel til samtlige sameiere. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, som dog likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som - etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene – må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere.

Det ordinære årlige sameiermøte skal:

1. Behandle og godkjenne årsrapport fra Styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre og evt. Revisor.

En sameier kan være representert ved skriftlig og datert fullmakt.
Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall blant de møtende.
For vedtektsendringer eller avgjørelser hvis gjennomføring er forbundet med betydelige utgifter, kreves 2/3-dels flertall blant de møtende sameiere.

§ 8.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøte et styre på tre medlemmer. Styret velger selv sin formann.

Valget skjer for ett år av gangen.

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 9.

Årsmøtet bestemmer hvorledes fellesareal/rom skal benyttes og vedlikeholdes.

Kostnader til drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer kan kun bestilles av styret i sameiet eller etter forutgående godkjennelse av styret.

§ 10.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i Eierseksjonslovens § 26. Likeledes kan styret kreve fravikelse av en seksjon etter reglene i Eierseksjonslovens § 27, dersom sameiers oppførsel tilsier dette.

Ovenstående er avskrift av gårdens vedtekter datert 1.5.1988 med tillegg og justeringer vedtatt på senere årsmøter.

Oslo, juni 2008

Vedrørende
Tegningen

A. nr. 4-19

1

J. nr. 606/1918

606 - 716 - 124.
1918 18 19

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-Nr. 54 Ryggs alle

indleveret 29 mai 1918 Attesteret

J. nr. 73/1918

Overrakt Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nr.
Grundens og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
tvilgede Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, Hr. § 14. samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30te Mai 1918

H. J. Sparre.

3 JUNI 1918

Tegnes gale en ikke opmaalt
Rejsit og tekniet taaleder. Fra kryds
ved Ryggs alle opmaalt en side 31.6
en længde av 8 m til siden 34.8 Skrifta ei
langs med skyning 1:14.1 Lie rei ikke fra hjørne
til den ny mayes Tomme gale regulerlinjen
paa siden 36.3
Gaalende 12.5 m og 6.25 m byggelinjen
Forbindt til opmaalte grænselinjer av enden 5
Ikke vedtat
Paa medtagne tomte regnes fra en
fr. sandsten av grund til Ryggs alle:
Fagadelengde 173 + 705 = 458.0 qu
145.1 qu à 5 k. = k. 679.00

4 JUNI 1918

BYGDÖ ALLE 54

KJÆLDERPLAN

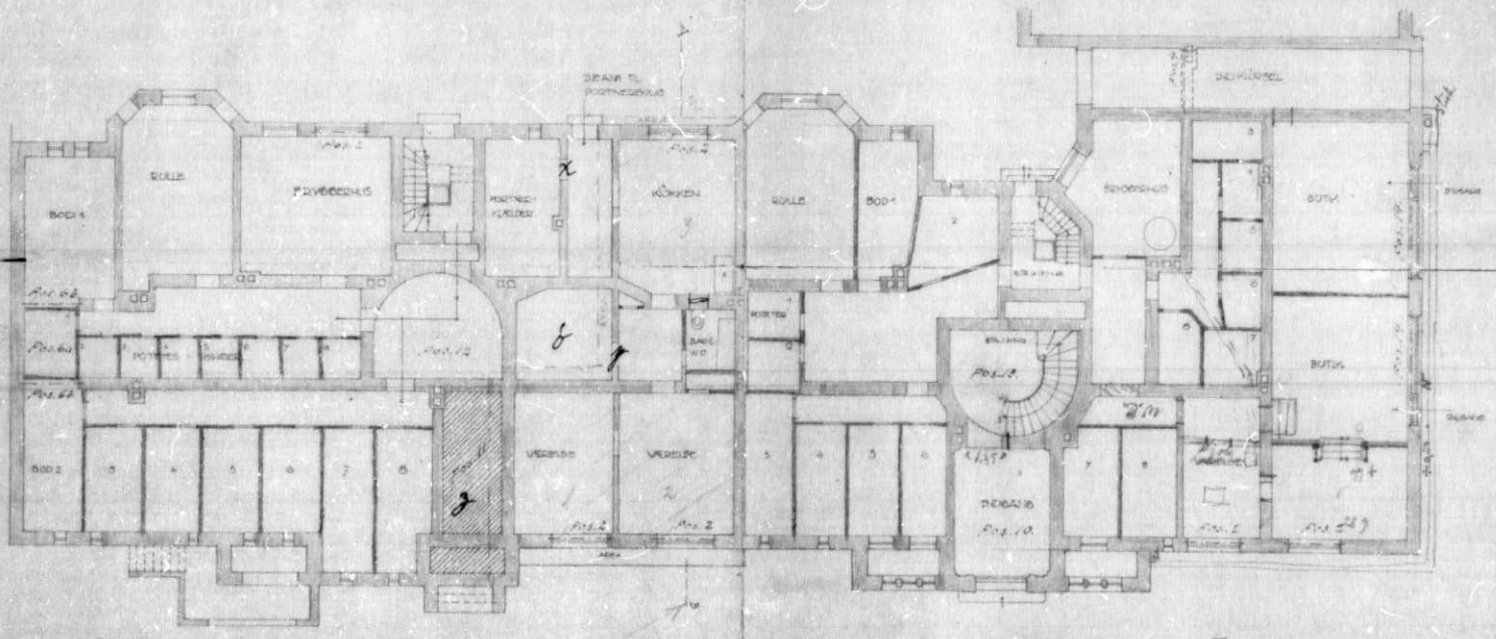
M=1:100

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 606-1918
KRISTIANIA

31/8 16

B1.16

-19x



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO

KOPI

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402355-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fritzners gate 22	Adresse:	Fritzners gate 22, 0265 OSLO
Søker:	Karl Johan Måseide, Arkitektkontor	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 21 0382 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - FRITZNERS GATE 22

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Fritzners gate 22, Fritzners gate 22, 0265 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innredn. leilighet på loft; ny heis				JOUR.NR.	84/101895
ADRESSE	Bygdøy Allé 54				GNR./BNR.	212/0042
BYGGHERRE	Fam. Per L. Lund				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		24.10.84	15.01.87	16.12.87	22.02.89	

Etter ferdigbesikt. meldes 24.02.89 flg. mangler;
- service- og vedl.holdsavtale for brannalarm innsendes
- korr. plantegn. innsendes.
Dette purres, og i brev 02.10.89 gis frist til 01.10.89, ellers vil saken bli henlagt uten ferdigattest.

I og med at manglene fortsatt ikke er rettet gis flg. konklusjon:

Saken henlegges uten ferdigattest

27.11.92

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.11.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	27.11.92		3/12-92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Håndverkeriet AS
Avløsveien 16
1344 HASLUM

Dato: - 7 AUG. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302780-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn F. Ruud	Adresse:	Fritzners gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Håndverkeriet AS	Adresse:	Avløsveien 16, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRITZNERSGATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Line G. Bratby
Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9
0377 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
	202204160 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	ELITEHJEM AS	Søker:	HusAr Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Fritzners gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to bad og endringer i bærevegg - H0202, mottatt 19.08.2022.

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 202204160			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	02.03.2022	1/11
Plan 2. etasje	A20-03	02.03.2022	1/14

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ELITEHJEM AS, Bjørndalsveien 91, 1476 RASTA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
FRITZNERS GATE 22

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529196
9079576

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20260323 for FRITZNERS GATE 22.

GNR. 212 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1917.

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

703 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

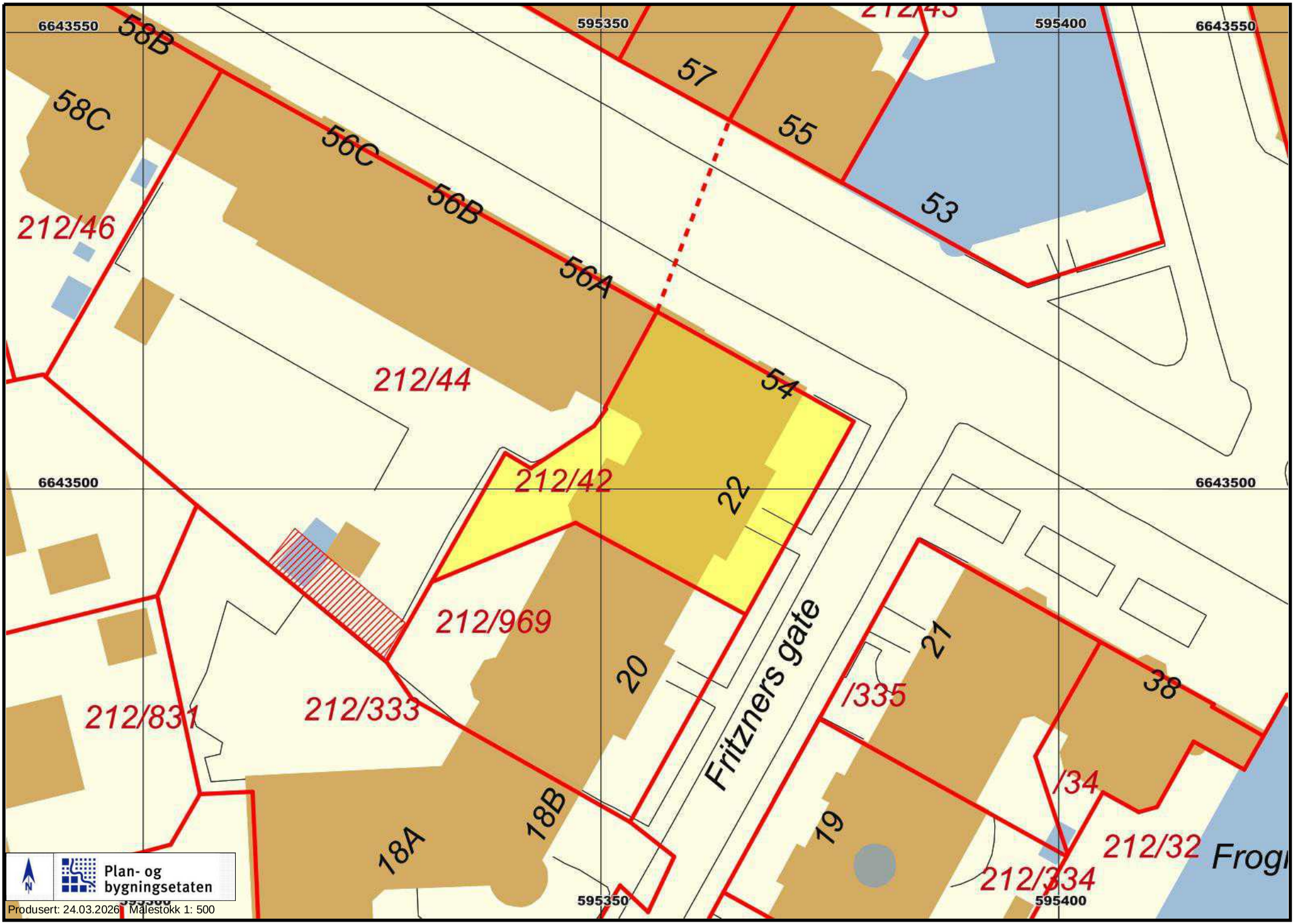
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

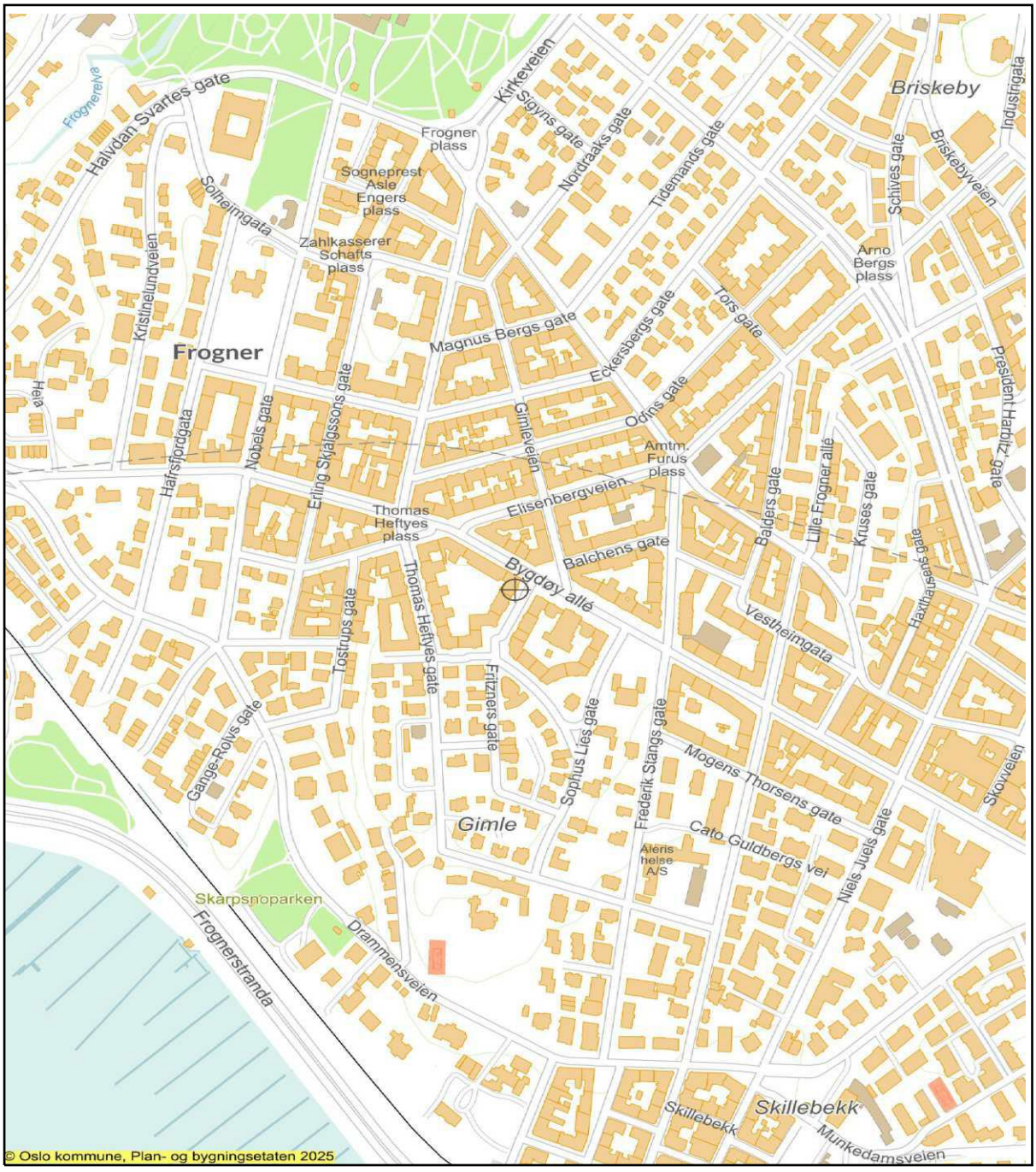
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6643550
595350
595400
6643550
58B
58C
56C
56B
56A
57
55
53
212/46
212/44
54
212/42
22
6643500
6643500
212/969
20
Fritzners gate
21
/335
38
/34
212/831
212/333
18A
18B
19
212/32
212/334
595350
595400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

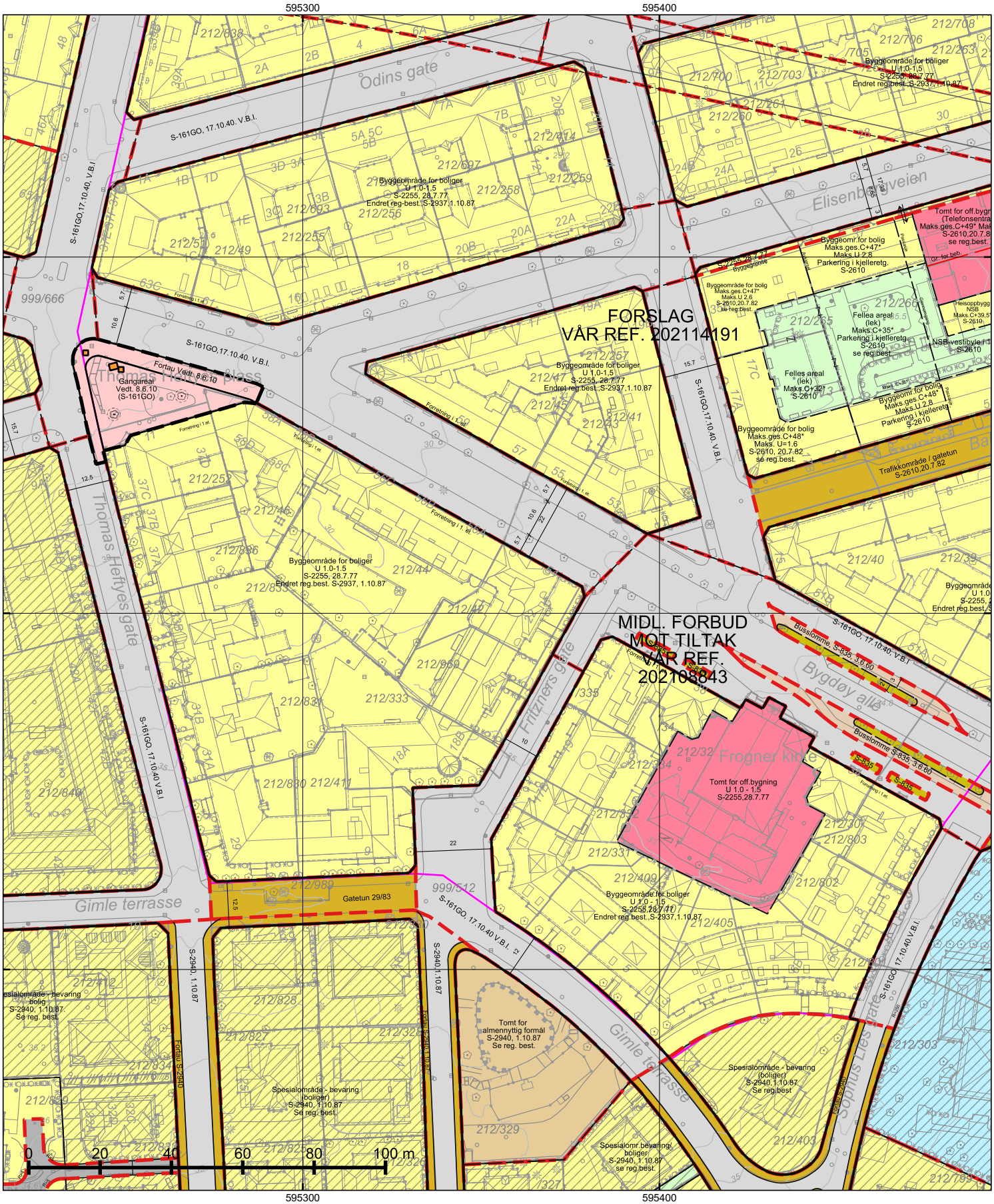
Adr.: Fritzners gate 22 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 42 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 24.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155011/ 86529196
Adresse: Fritzners gate 22
Gnr/Bnr: 212/42
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
163 - Kirke m.tilh.anlegg
164 - Televerk m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
316 - Gatetun/gågate
333 - Område avsatt til jernbaneformål

1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
2012 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig
662 - Spesialområde bevaring kontor
672 - Spesialområde bevaring lekeplass

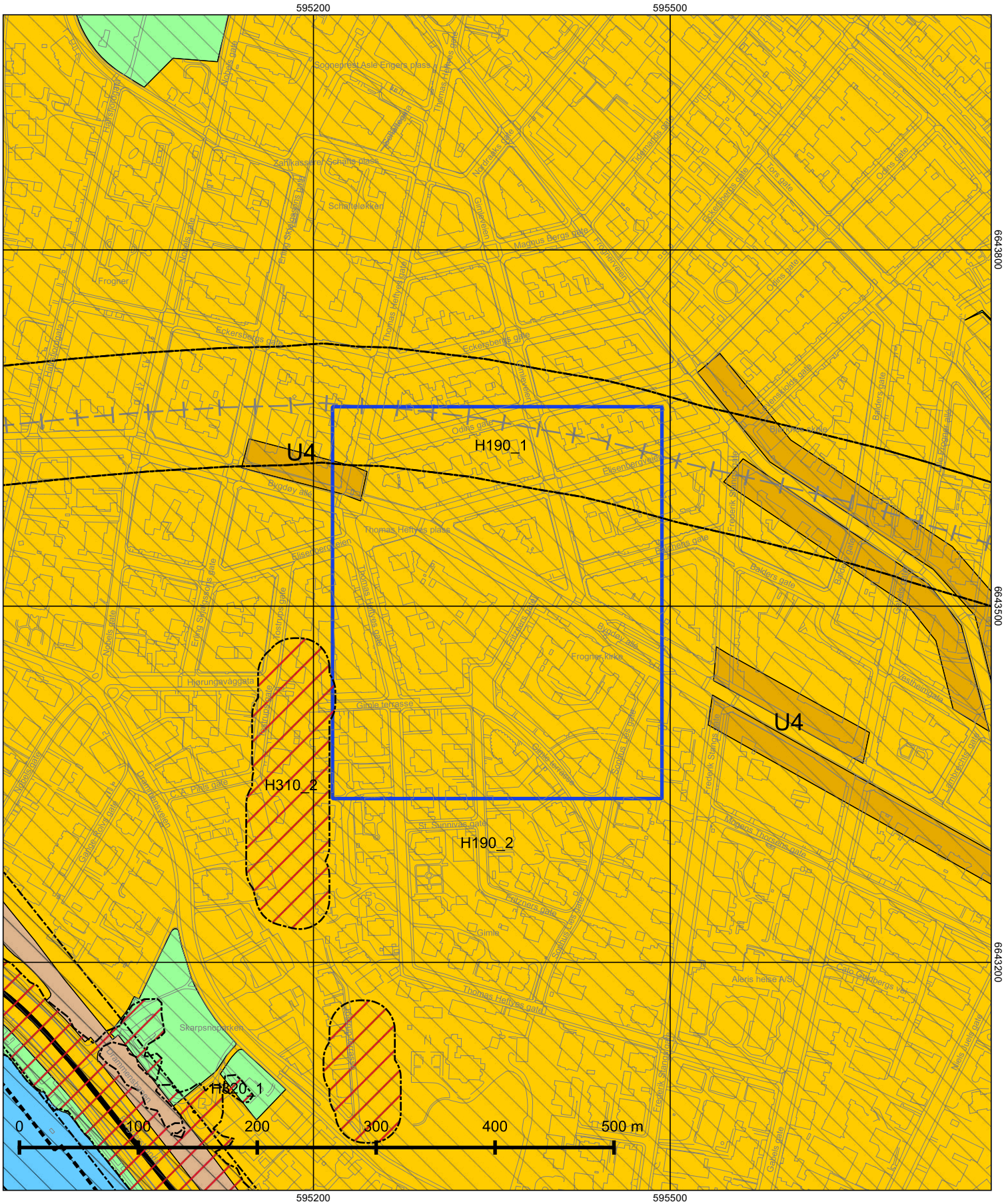
RbBevaringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155011/86529196
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.

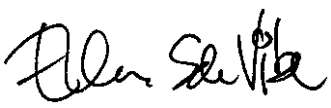
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

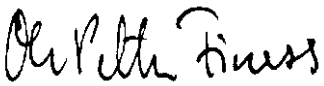
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

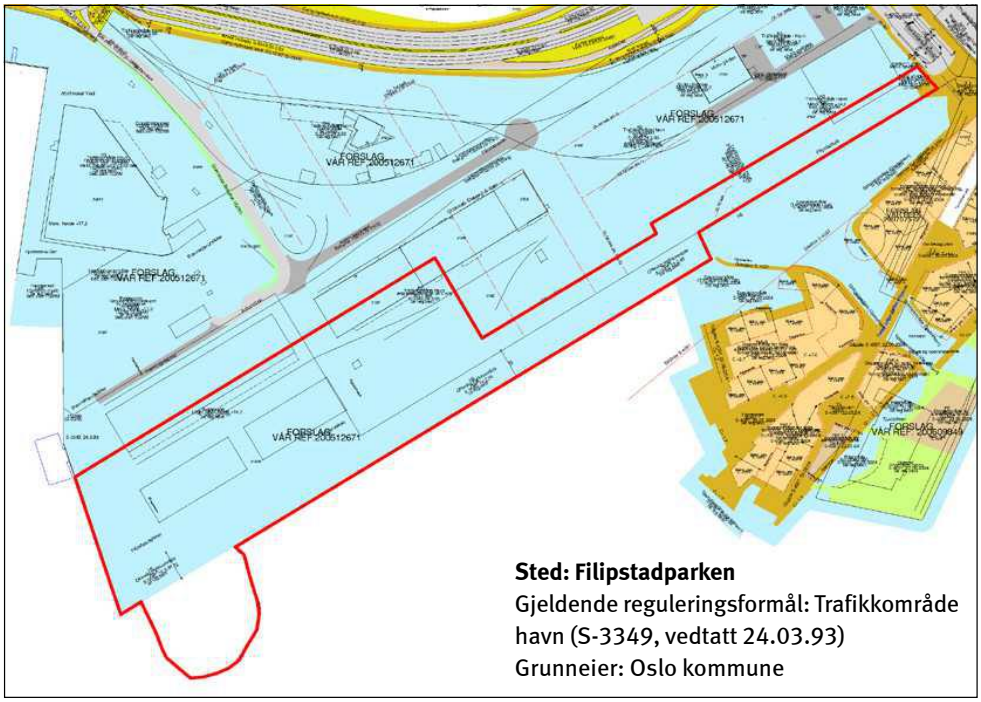
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

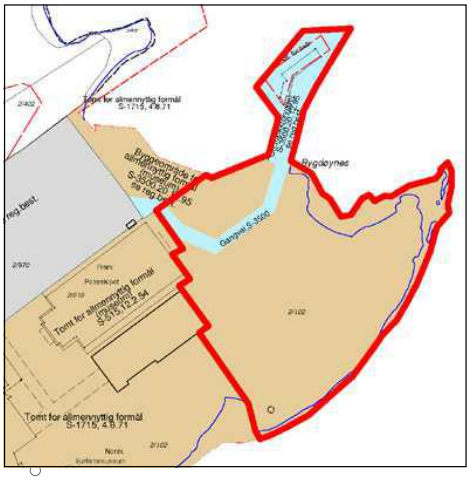
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

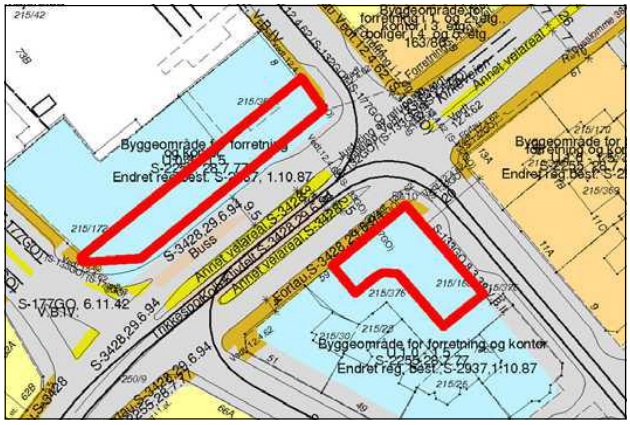


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



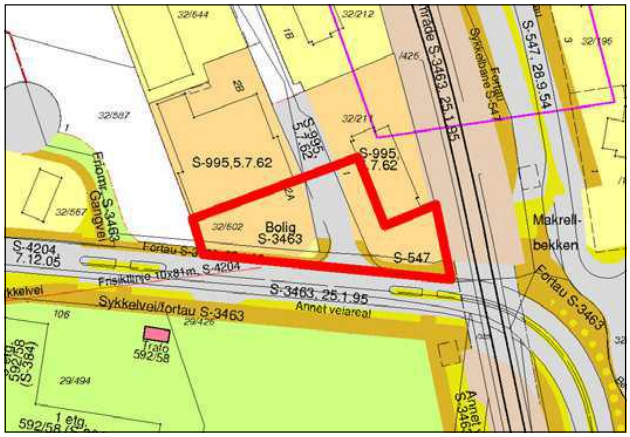
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

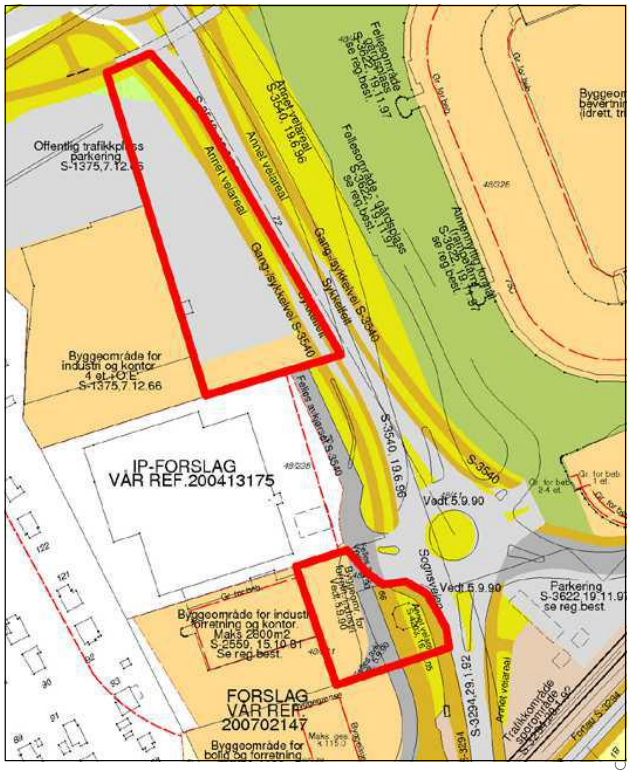
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

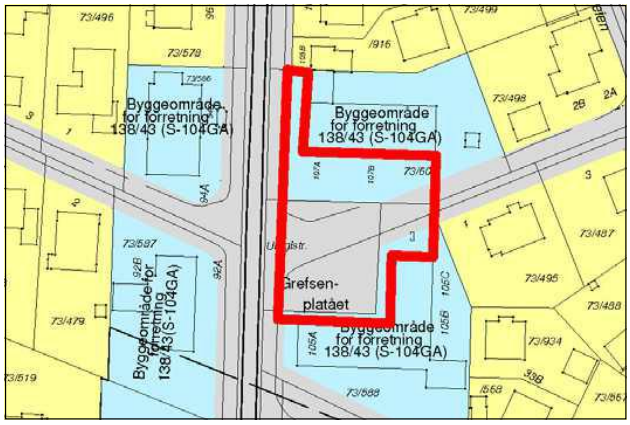


Bydel Nordre Aker

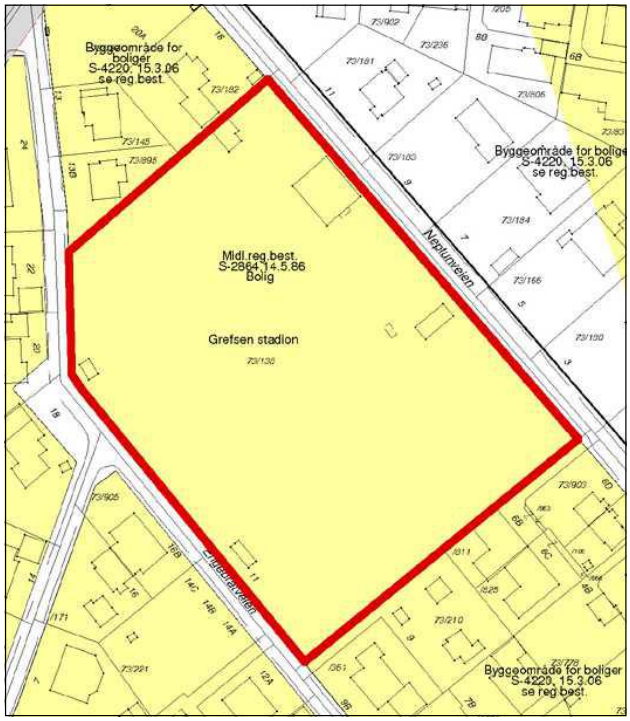
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



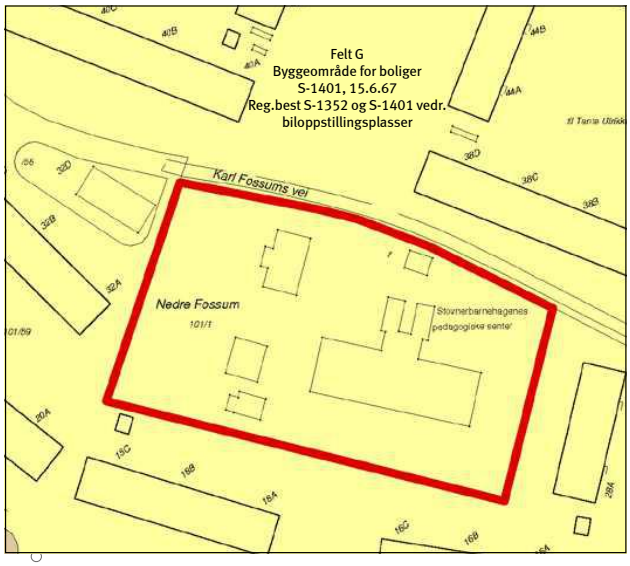


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

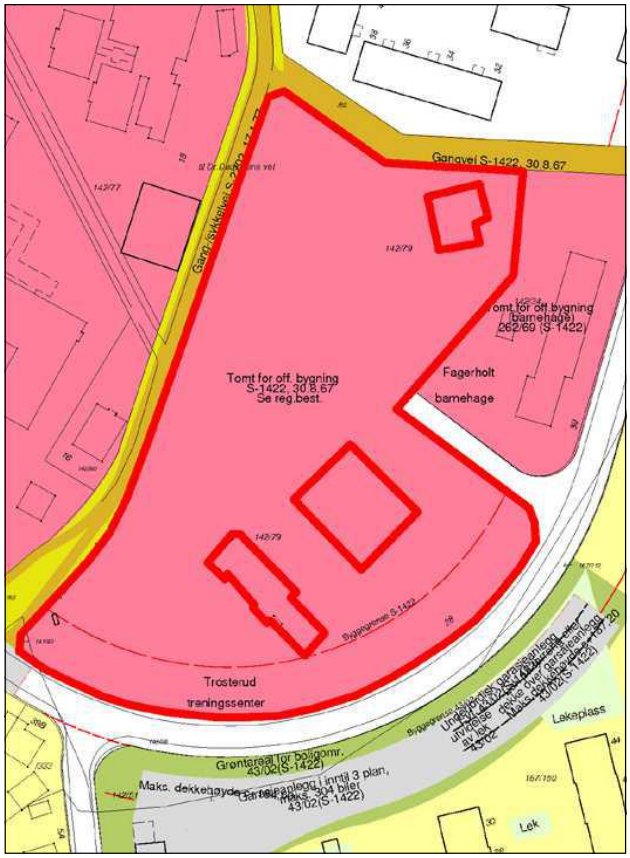
Bydel Stovner



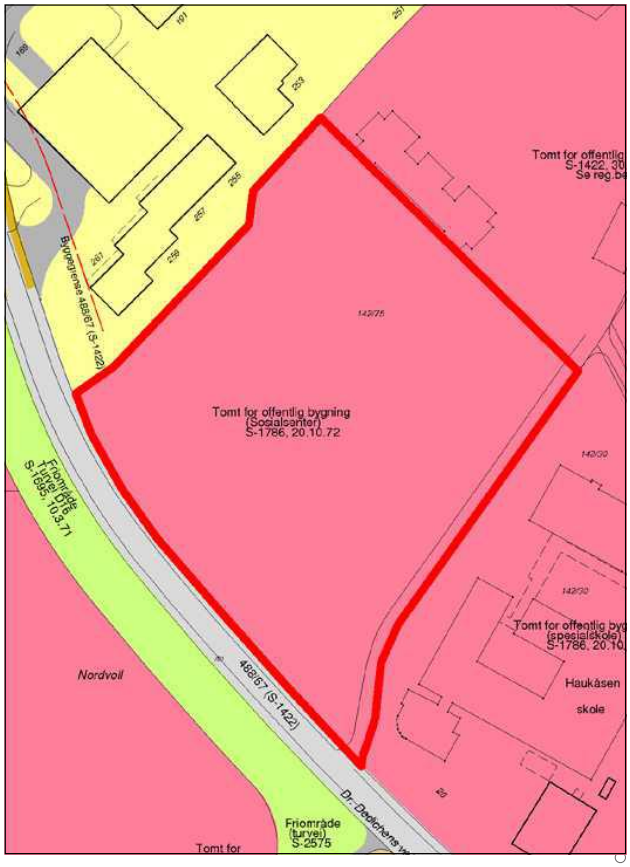
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

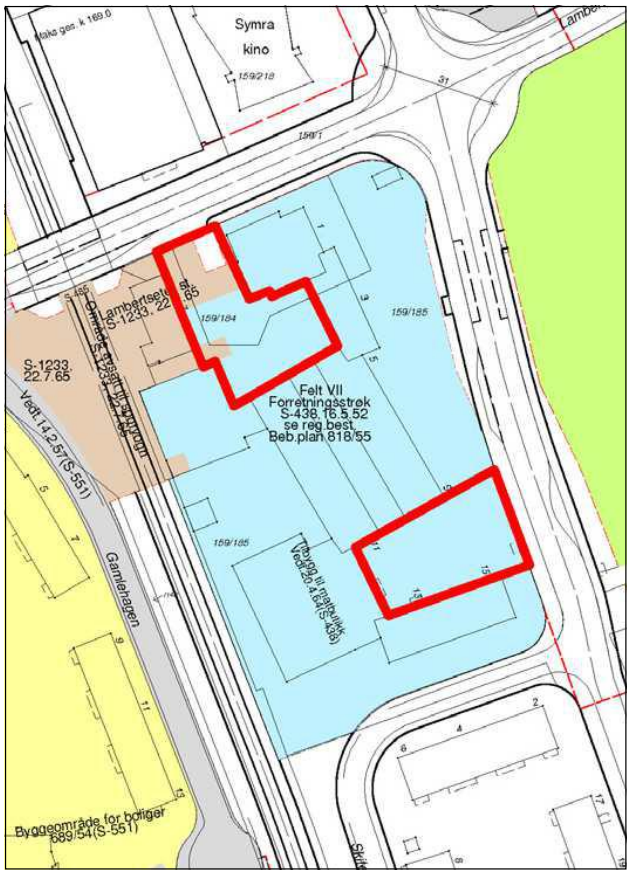
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

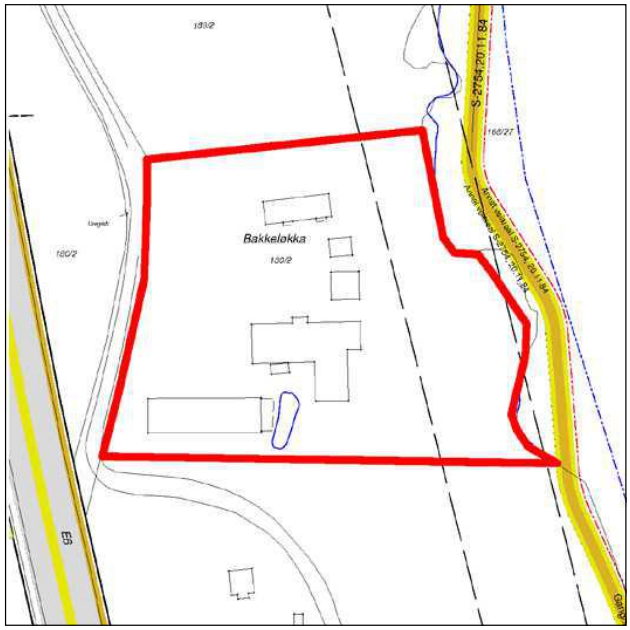


Bydel Nordstrand



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.

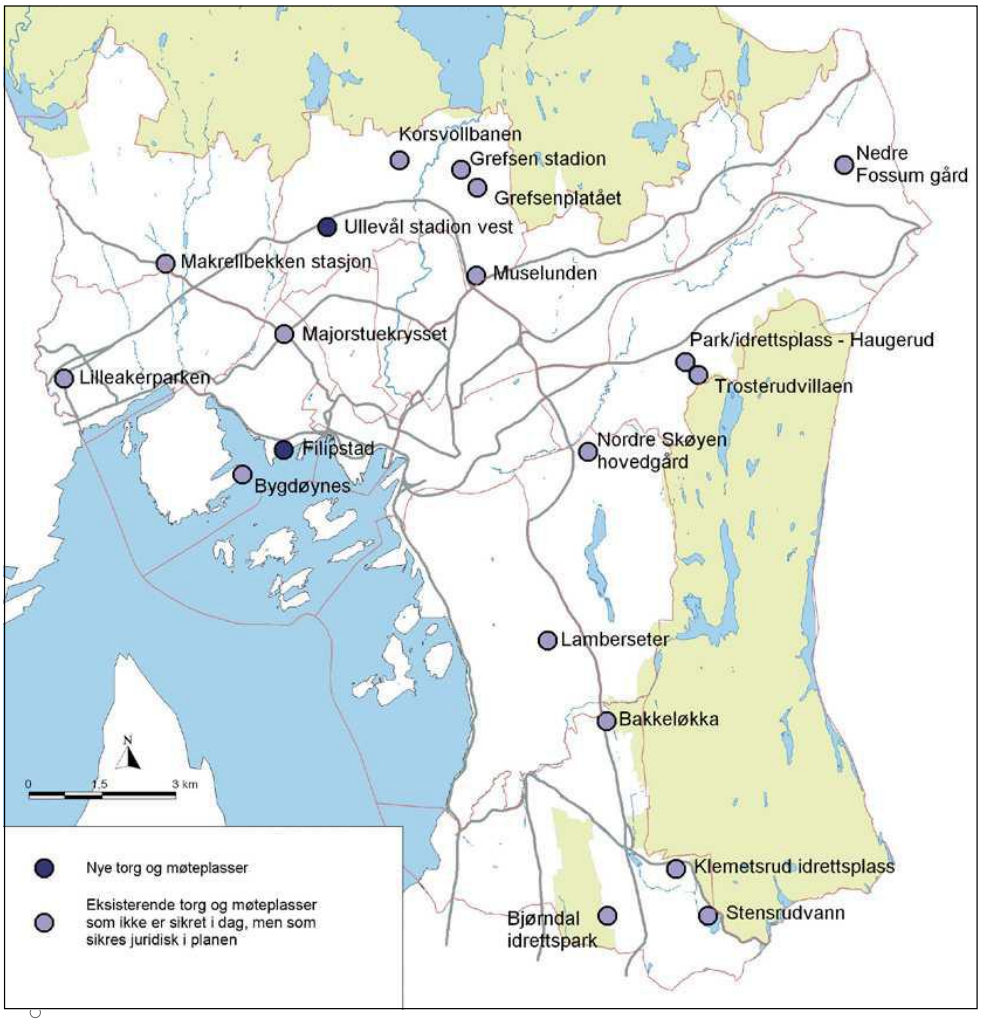
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



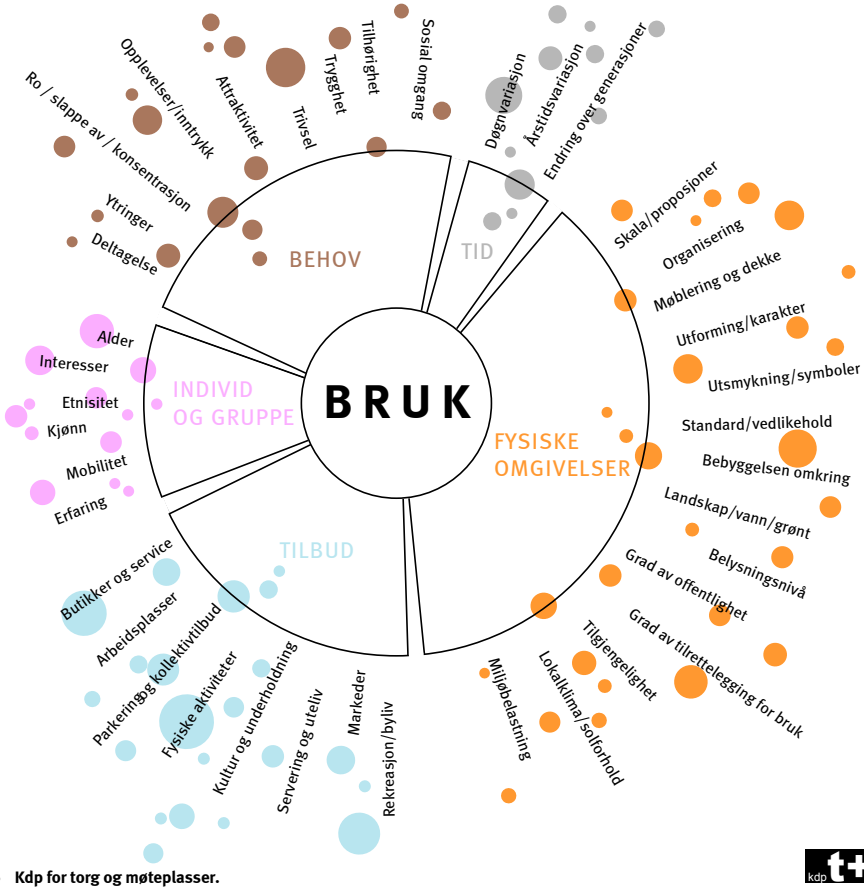
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

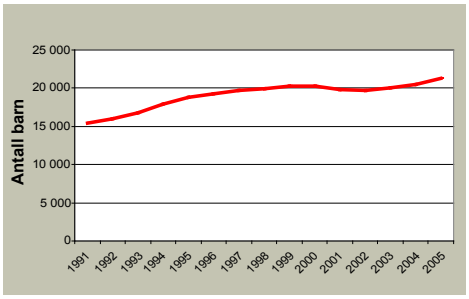
BY- OG BYLIV I ENDRING

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

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike 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).

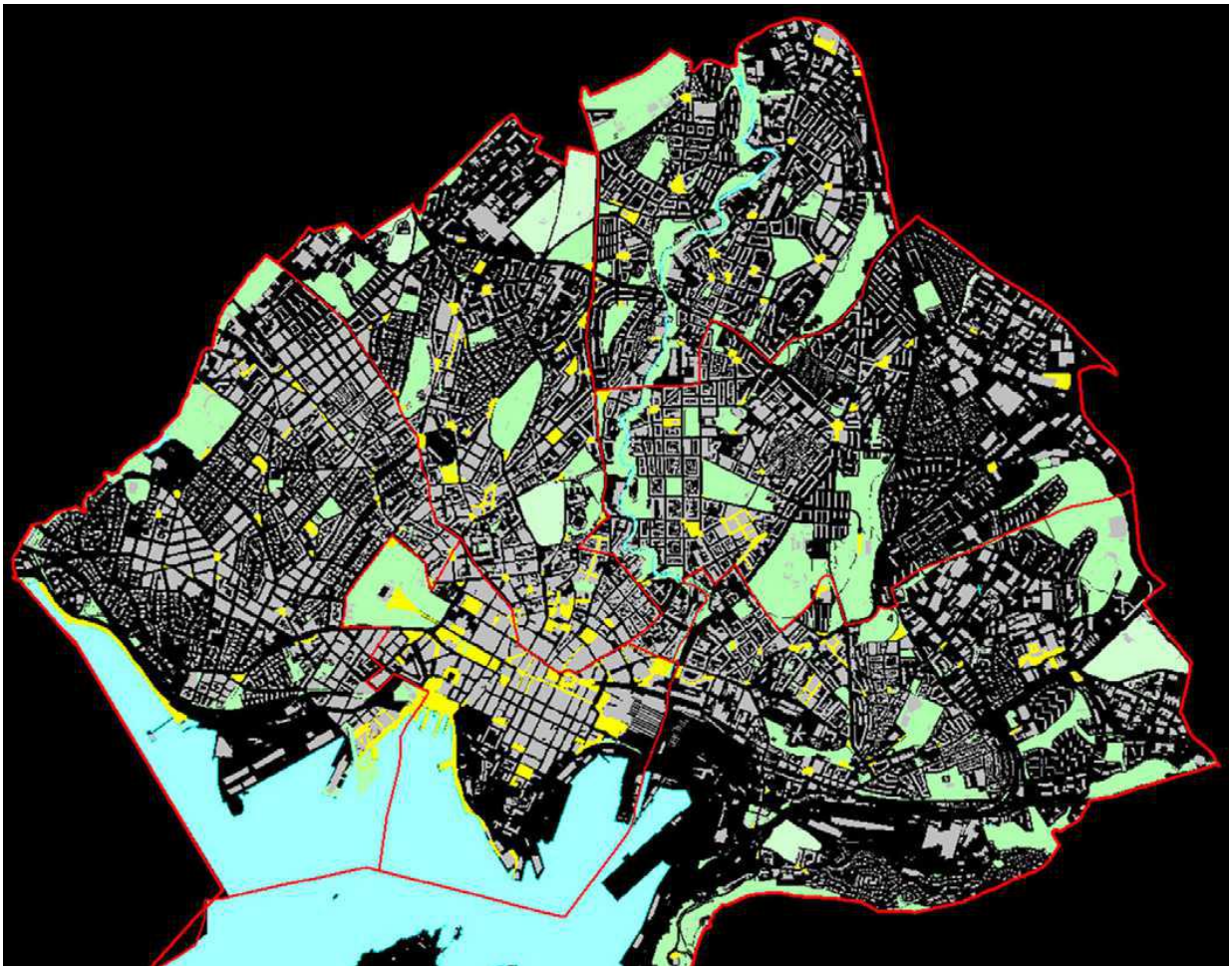
6.3 Fysiske utfordringer

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

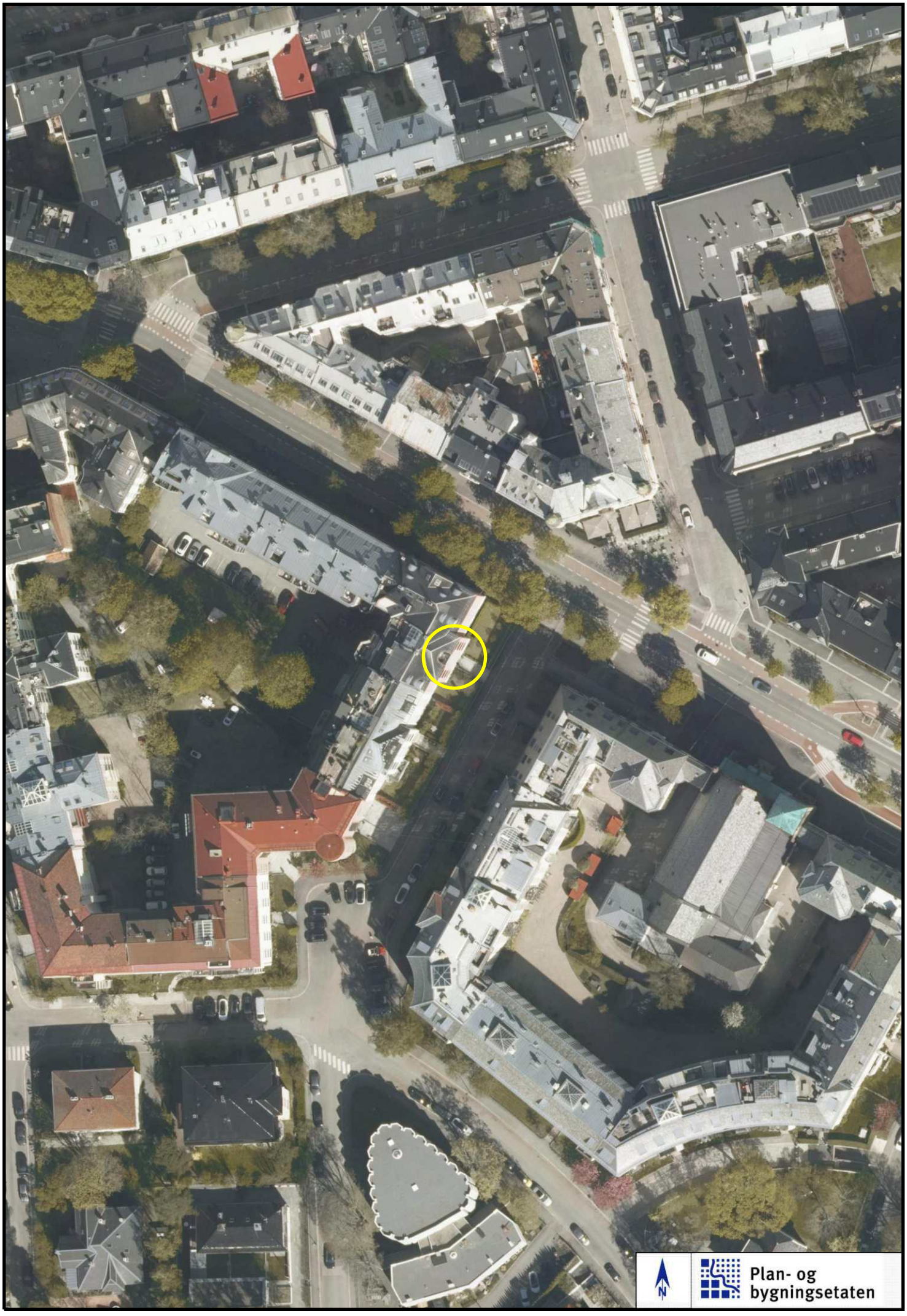
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser





Fritzners gate 22 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.03.2026

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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.

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

Adv.Peter Chr.Meyer. Fr.Nansenspl. 9.0160 Oslo 1

H

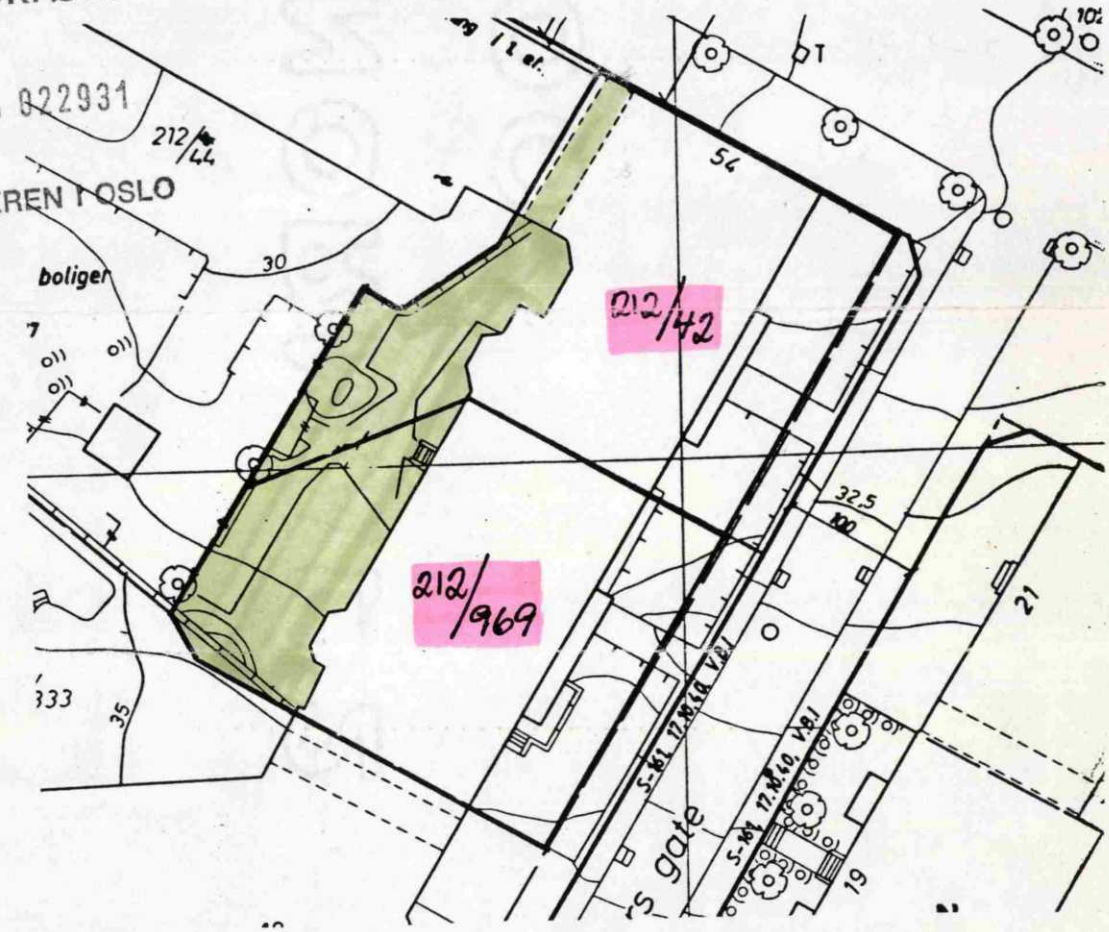
ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 212, BNR. 42 OG BNR. 969.

UTEAREAL

Gnr. 212, bnr. 42 og bnr. 969 skal ha like brukserttigheter til uteareal beliggende i bakgården på gnr. 212, bnr. 42 og bnr. 969.
Utearealet er vist med grønn farge på skisse nedenfor.

DAGBOKFØRT
14.APR.86 022931
BYSKRIVEREN I OSLO



Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 212 bnr. 42 og bnr. 969 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo den

Unni Benedicte Lyng
Randi Asphaug
Per Otto Moe
Odd Christensen
Kirsten Lømo

Albert Petterson
Bergljot Mørk-Henriksen
Renate Rian
Berit Halstensen Foss
Torben Foss

For gnr. 212, bnr. 42 og bnr. 969:.....
(Hjemmelsinnehaver)

Tordis Aavatsmark
Nina Beate Aas Furulund
Jan E. Jensen
Wilja B. Myhre
Magnhild Trohaug

Paul T. Coucheron- Aamot
Unni Balstad Eritzland
Johan Frøshaug
Odd Tonby
Karin Tonby

Edith Heistad
Erik Frøshaug

DAGBOKFØRT
03 JULI 86 040259
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE GNR. 212, BNR. 42 og BNR. 969

I anledning deling av eiendommen gnr. 212, bnr. 42 forplikter undertegnede eiere seg til å etterkomme følgende bestemmelser:

I Eierne av eiendommen gnr. 212, bnr. 969 skal ha adkomst til bakgård, eventuelt søppelrom og tekniske installasjoner i eiendommen gnr. 212, bnr. 42.

II Eierne av de forskjellige eiendommer skal ha gjensidig adkomst til og bruk av hverandres eiendom når dette er nødvendig for å bruke eller vedlikeholde felles tilførsler for vann og elektrisitet, avløp for kloakk m.v.

III Utgifter i forbindelse med vaktmestertjeneste skal fordeles i forhold til antall seksjoner i de 2 eiendommer. Alle utgifter vedrørende vaktmesterleiligheten så som eiendomsskatt, kommunale utgifter og eventuelle reparasjoner blir å utligne på begge eiendommer etter samme fordelingsnøkkel som de øvrige fellesutgifter. Dersom vaktmesterleiligheten utleies til annet formål, selges eller på annen måte benyttes til inntektsbringende aktivitet, skal inntektene fordeles med 50% på hver av eiendommene.

IV For forretningslokalene i gnr. 212, bnr. 42 gjelder følgende:
"For at lokalene ikke skal bli til sjenanse for leieboerne eller strøket, vil det i enhver utleiekontrakt eller ved eventuelt salg av lokalene bli inkl. følgende passus: Enhver utnyttelse av lokalene må være i harmoni med omgivelsene og passe inn i det lokale miljøet. Det er ikke tillatt å benytte lokalene til noe som forsøpler gården, fører til forsamlingssted for uønskede personer, er umoralsk eller virker usosialt anstøtende på omgivelsene. Gårdsplassen bak bygningen skal kun benyttes som adgang til søppelkasser og til kjellerlokalet".

RETT GJENPART BEKREFTES

Torgeir Myrstad
Advokat

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 212, bnr. 42 og bnr. 969.

Oslo/ den 14. februar 1986

Edith M. Henstad — Reidar Ridder

Nina-Beate Aas Finnlund

Karin G. Tonby — Erik Tyvand

Odd Tveiten — Gudrun Borthen

Tadeusz Pawlowski — Bergljot Mørk-Hansen

Jan K. Jensen — Unni Benedicte Lyng

Johan Strang — Wilja B. Myhre

Magnhild Svalheim — Leif Christensen

Ellen Pettersen — Bent Halstensen Fss

Kristen Rolfsen — Paul T. Cucheron-Jarvot

RETT GJENPART BEKREFTES
Torgeir Myrstad
Advokat

DAGBOKFØRT

03.JULI86 040259

BYSKRIVEREN I OSLO

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
03. JULI 1986
40260
BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 42	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Se vedlegg.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1913	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	177	21		
2	N	135	22		
3	B	200	23		
4	B	152	24		
5	B	200	24		
6	B	152	26		
7	B	200	27		
8	B	137	28		
9	B	215	29		
10	B	140	30		
11	B	75	31		
12	B	65	32		
13	B	65	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1913	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

RETT GJENPART BEKREFTES
Torgeir Myrstad
Advokat

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14.2.86	Einar H. Hirstad, Magnhild Thalberg, Paul I. Coucheron-Aamot, Jakob Aall, Karen Torley, Wilja Bull Myhre
Sted: Oslo	

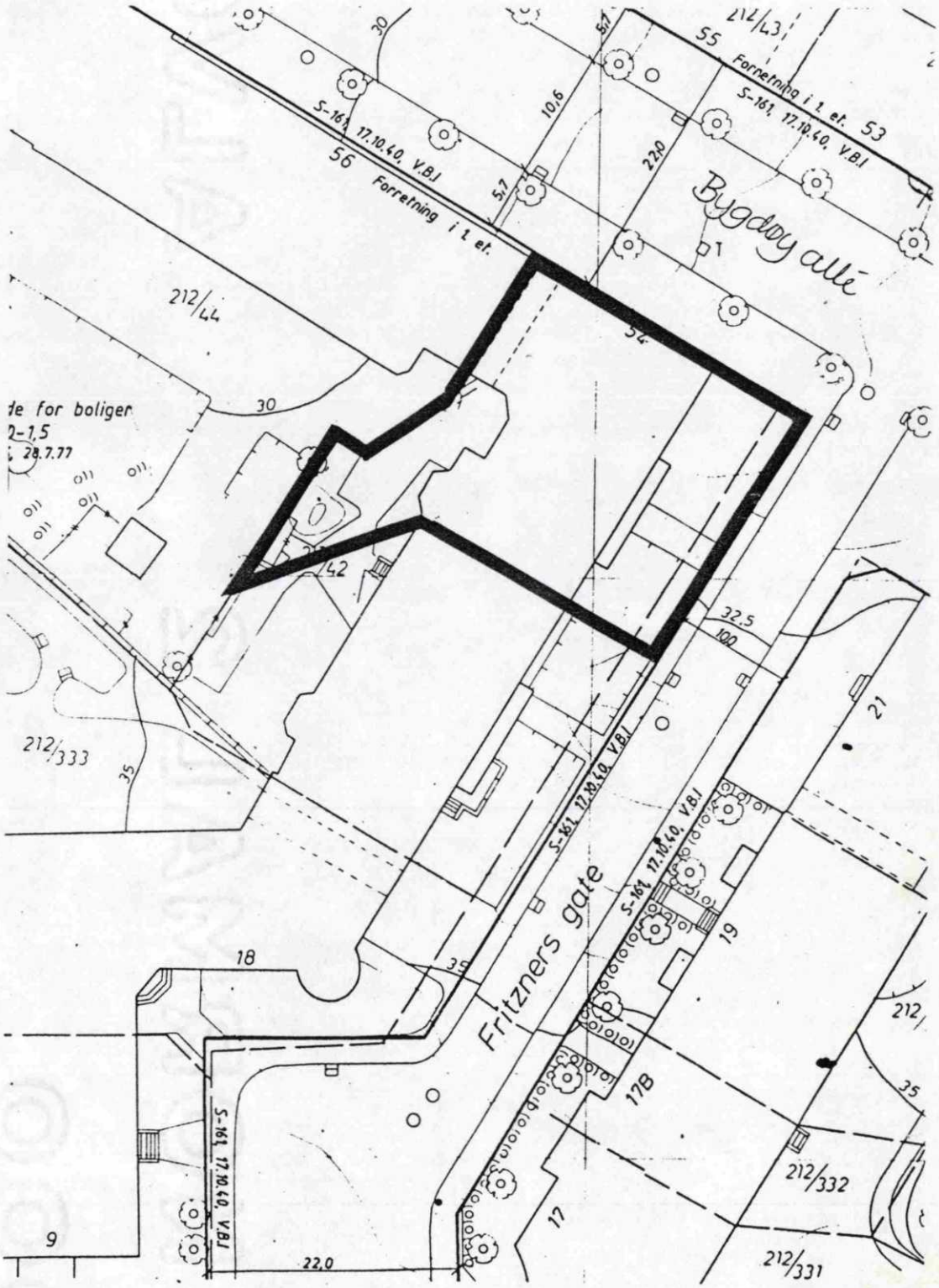
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Torgeir Myrstad	Fr. Nansens pl. 9	20 24 14

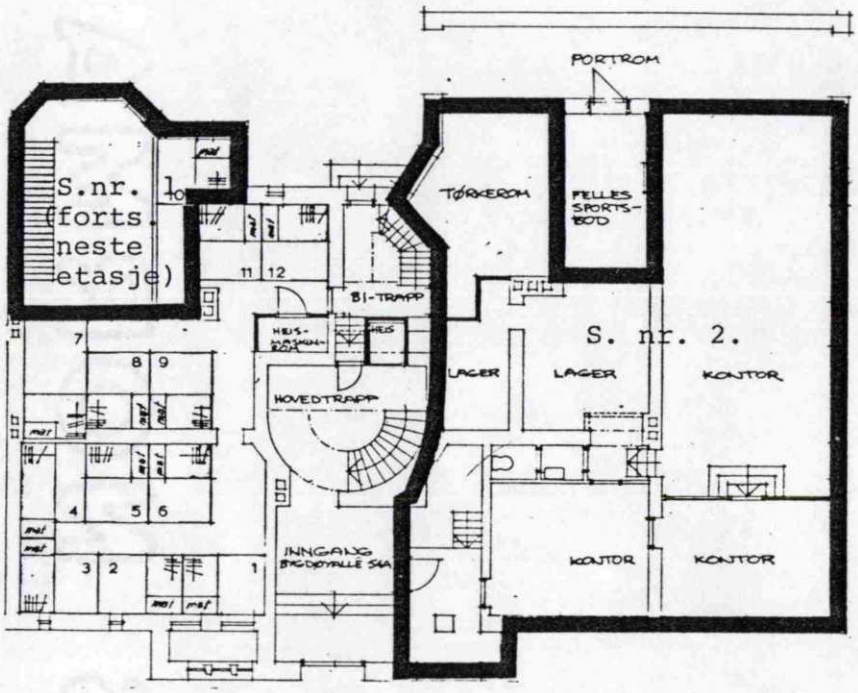
Eiere av gnr. 212, bnr. 42:

Nina Beate Aas Furulund	f.nr.	160452
Paul T. Coucheron-Aamot	f.nr.	290427
Edith Marie Herstad	f.nr.	140231
Erik Fritjov Frøshaug	f.nr.	270642
Johan Folke Frøshaug	f.nr.	160636
Tordis Aavatsmark	f.nr.	200541
Jan Erik Jensen	f.nr.	280437
Wilja B. Myhre	f.nr.	120336
Magnhild Trahaug	f.nr.	090221
Lennart Aavatsmark	f.nr.	130736
Karin Gustava Tonby	f.nr.	180248

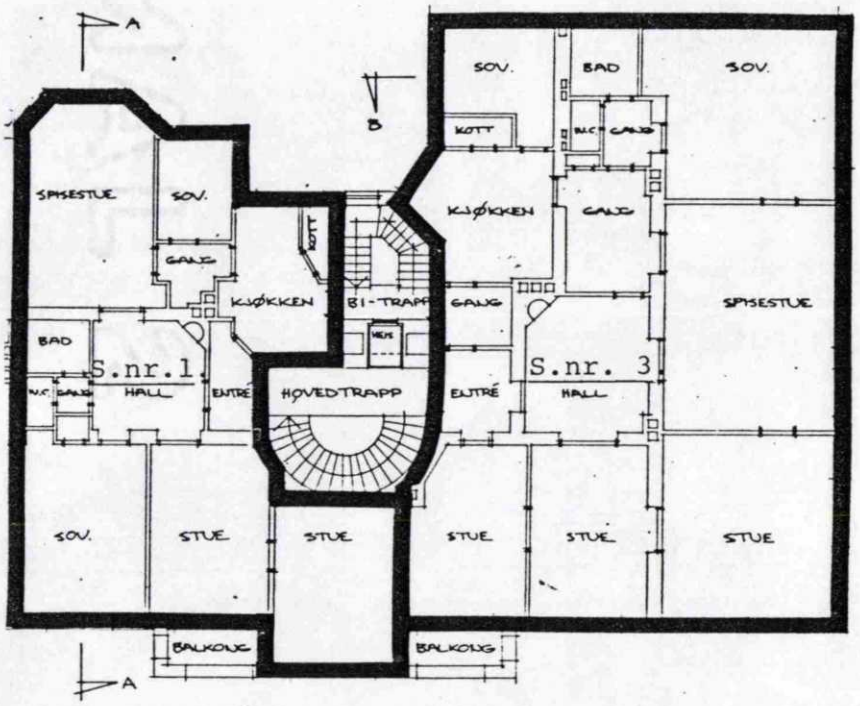
BYGDØY ALLE 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 1.
SITUASJONSKART.



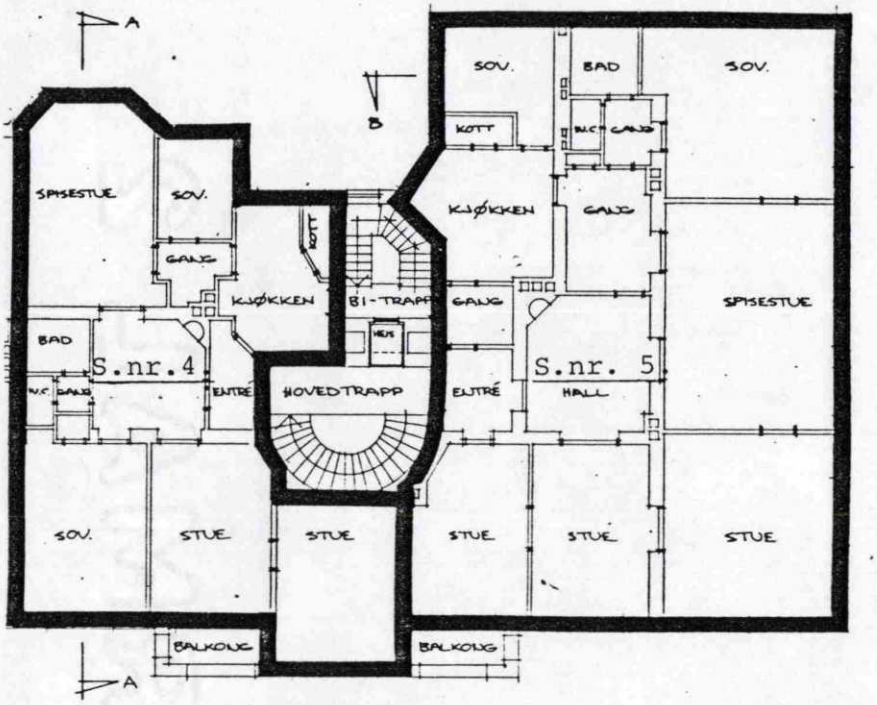
BYGDØY ALLE 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 2.
PLAN UNDERETASJE.



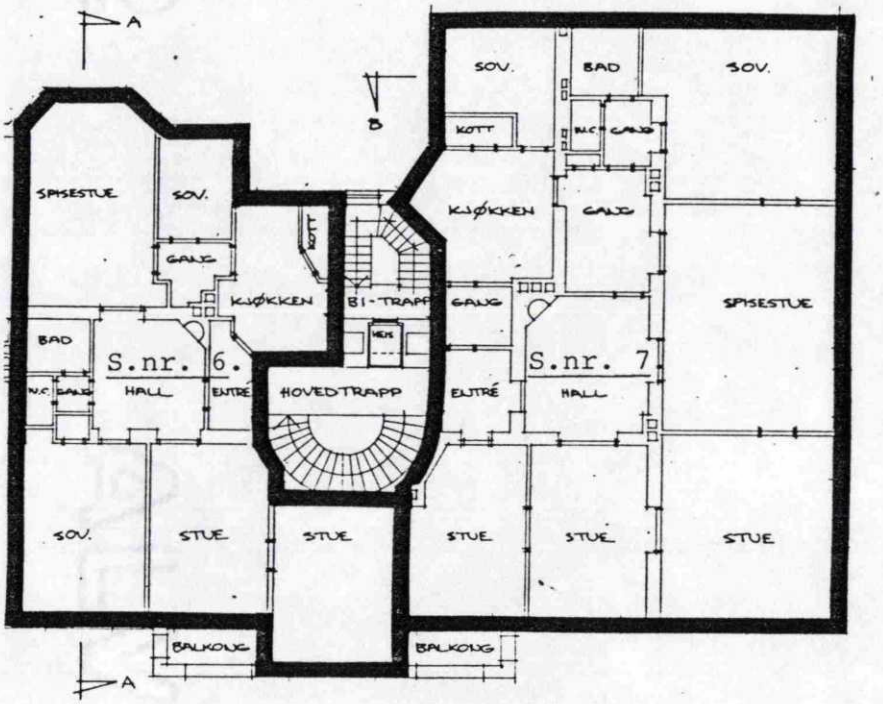
BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 3.
PLAN 1. ETASJE.



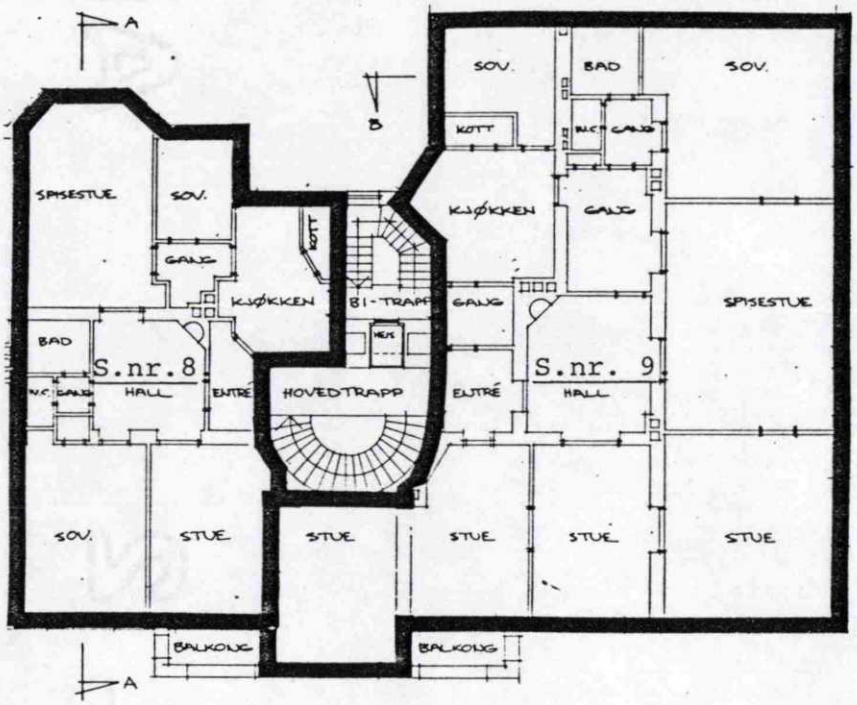
BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 4.
PLAN 2. ETASJE.



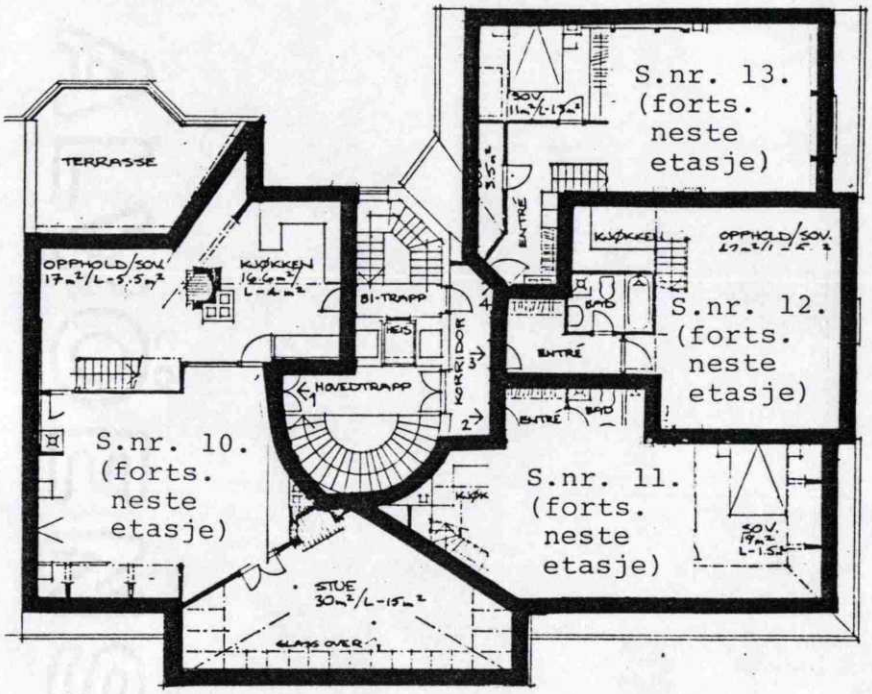
BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 5.
PLAN 3. ETASJE.



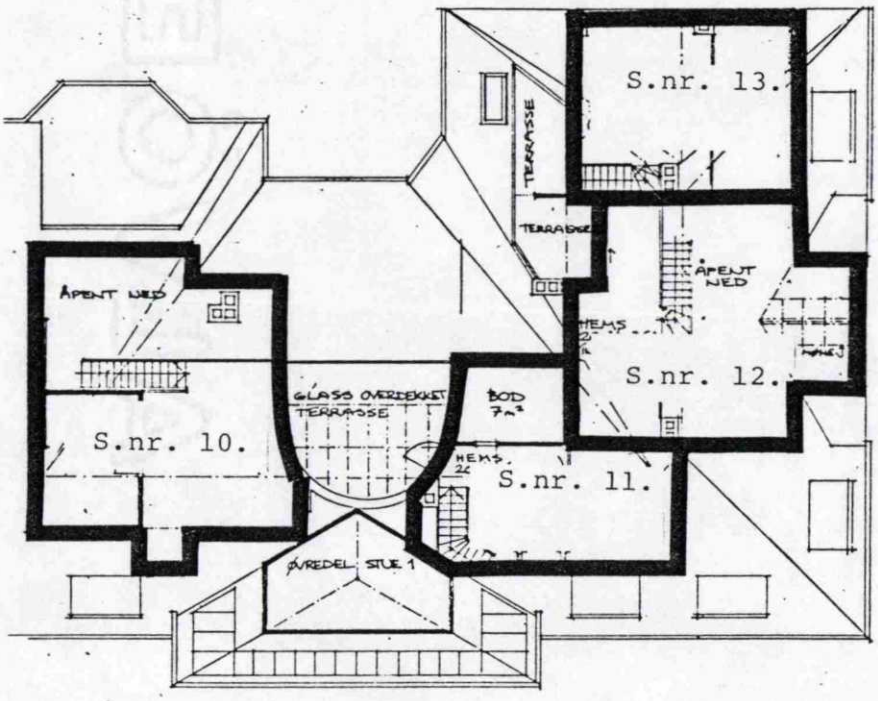
BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 6.
PLAN 4. ETASJE.



BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 7.
PLAN 5. ETASJE.



BYGDØY ALLÉ 54 A. Gnr. 212, bnr. 42 SIDE 8.
PLAN 6. ETASJE.



DAGBOKFØRT

03. JULI 86 040260

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende
Tegningen

A. nr. 4-19

1

J. nr. 606/1918

606 - 716 - 124.
1918 18 19

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-Nr. 54 Ryggs alle

indleveret 29 mai 1918 Attesteret

J. nr. 73/1918

Overrakt Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nr.
Grundens og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
tvilgede Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, Hr. § 14. samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30te Mai 1918

H. J. Sparre.

3 JUNI 1918

Tegnes gale en ikke opmaalt
Rejsit og tekniet taaleder. Fra kryds
ved Ryggs alle opmaalt en side 31.6
en længde av 8 m til siden 34.8 Skrifta ei
langs med skyning 1:14.1 Lie rei ikke fra hjørne
til den ny mayes Tomme gale regulerlinjen
paa siden 36.3
Gaalende 12.5 m og 6.25 m byggelinjen
Forbindt til opmaalte grænselinjer av enden 5
Ikke vedtat
Paa medtagne tomte regnes fra en
fr. sandsten av grund til Ryggs alle:
Fagadelengde 173 + 705 = 458.0 qu
145.1 qu à 5 k. = k. 679.00

4 JUNI 1918

BYGDÖ ALLE 54

KJÆLDERPLAN

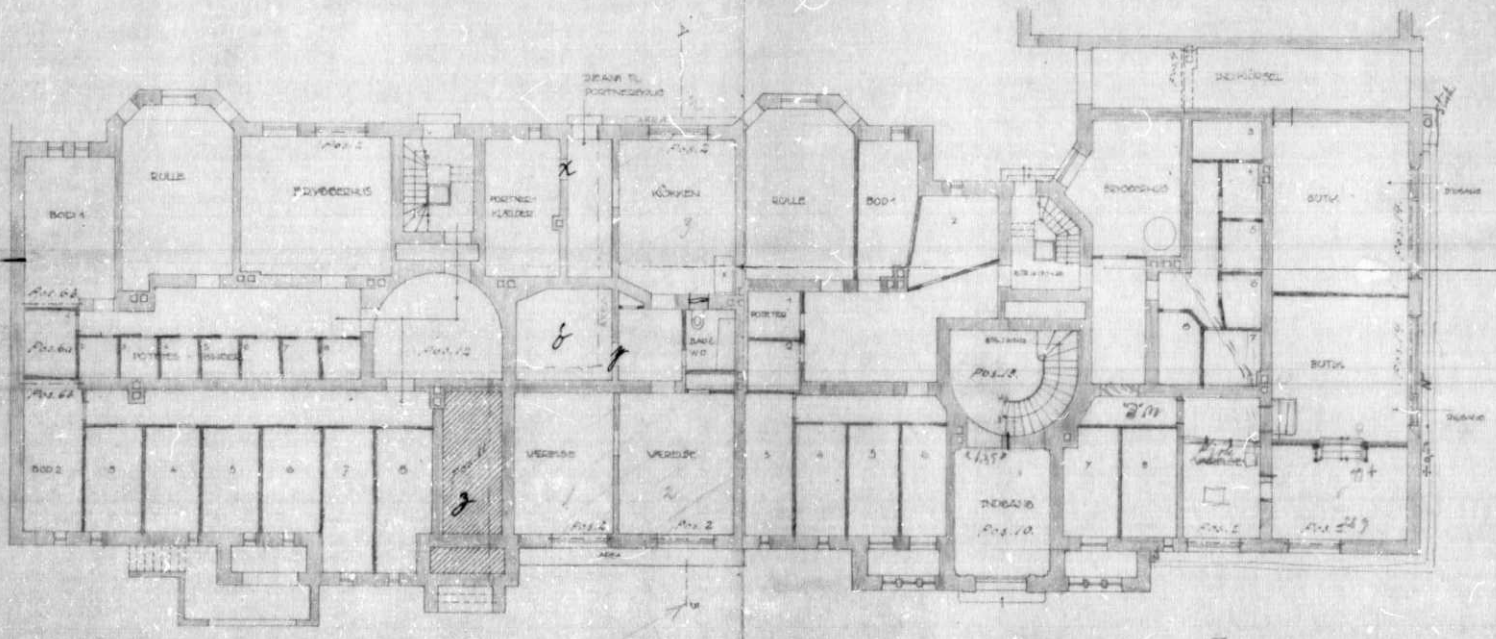
M=1:100

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 606-1918
KRISTIANIA

31/8 16

B1.16

-19x



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO

KOPI

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402355-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fritzners gate 22	Adresse:	Fritzners gate 22, 0265 OSLO
Søker:	Karl Johan Måseide, Arkitektkontor	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 21 0382 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - FRITZNERS GATE 22

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Fritzners gate 22, Fritzners gate 22, 0265 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innredn. leilighet på loft; ny heis				JOUR.NR.	84/101895
ADRESSE	Bygdøy Allé 54				GNR./BNR.	212/0042
BYGGHERRE	Fam. Per L. Lund				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		24.10.84	15.01.87	16.12.87	22.02.89	

Etter ferdigbesikt. meldes 24.02.89 flg. mangler;
- service- og vedl.holdsavtale for brannalarm innsendes
- korr. plantegn. innsendes.
Dette purres, og i brev 02.10.89 gis frist til 01.10.89, ellers vil saken bli henlagt uten ferdigattest.

I og med at manglene fortsatt ikke er rettet gis flg. konklusjon:

Saken henlegges uten ferdigattest

27.11.92

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.11.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	27.11.92		3/12-92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Håndverkeriet AS
Avløsveien 16
1344 HASLUM

Dato: - 7 AUG. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302780-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn F. Ruud	Adresse:	Fritzners gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Håndverkeriet AS	Adresse:	Avløsveien 16, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRITZNERSGATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Line G. Bratby
Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9
0377 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
	202204160 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FRITZNERS GATE 22	Eiendom:	212/42/0/0
Tiltakshaver:	ELITEHJEM AS	Søker:	HusAr Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Fritzners gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to bad og endringer i bærevegg - H0202, mottatt 19.08.2022.

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 202204160			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	02.03.2022	1/11
Plan 2. etasje	A20-03	02.03.2022	1/14

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ELITEHJEM AS, Bjørndalsveien 91, 1476 RASTA

Fritzners gate 22

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	2 min 0.1 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Elisenberg	2 min
Coop Prix Bygdøy Allè	2 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

Tårnhuset	16 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	3 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	12 min
Trafotaket streetbasketanlegg	12 min
SATS Solli plass	10 min
EVO Sjølyst	15 min

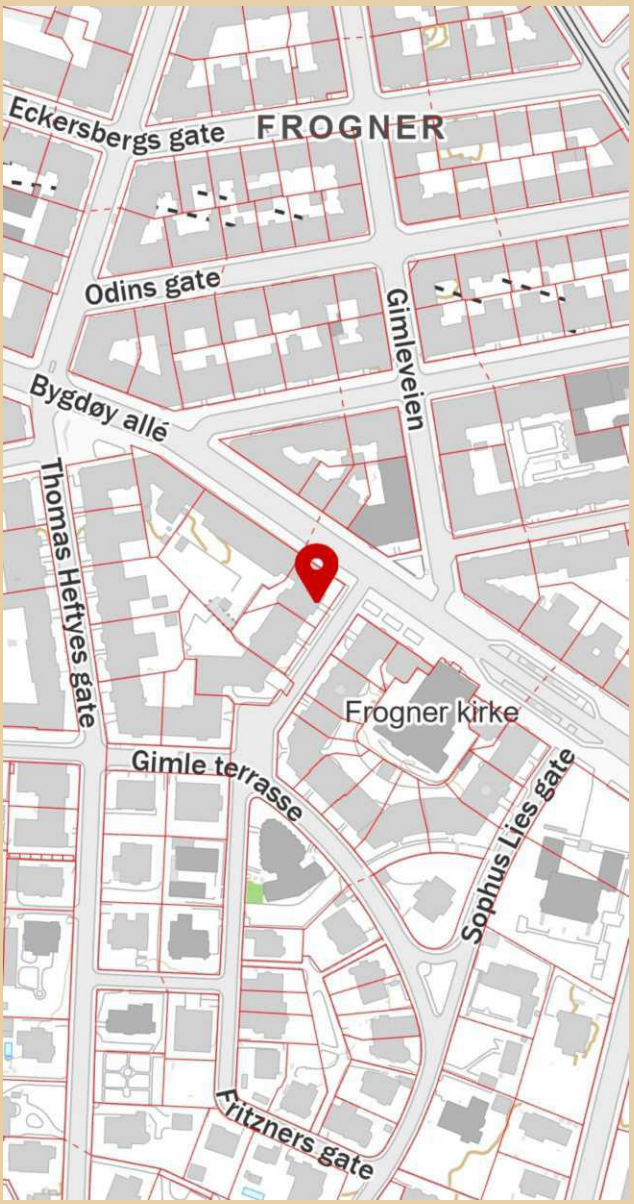
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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:
Fritzners gate 22, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 42, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260247

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
