PRIVATMEGLEREN
PARK

SVALBARDVEIEN 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Svalbardveien 1 B, 0375 OSLO

OSLO kommune

gnr. 36, bnr. 302, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18554-1897 **Eiendomsverdi ref nr:** MH8555

Foretak: West Takst og Rådgivning AS **Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Småhus fundamentert med betongsåle. Leca e.l. grunnmur. Yttervegger oppført bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Sperretak i saltakform med takoppløft for denne boligen. Taket er tekket med takstein.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av felles bygningsdeler er fra byggeår. Det vil si at mange av bygningsdelene har passert normal forventet levetid og at restlevetiden kan være kort. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe seg større kostnader forbundet med oppgradering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

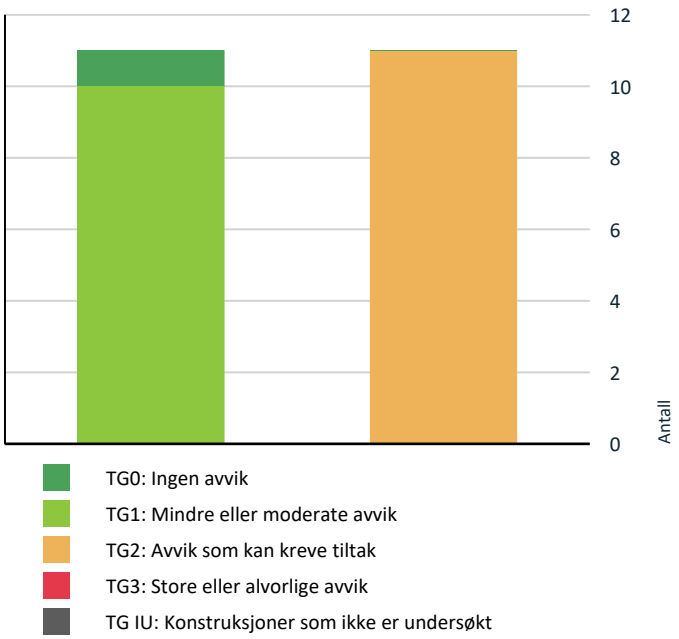
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig kjøkkenrom er i dag soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Iht eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. Gjøres etter behov.



Vinduer med malt treramme



Lav høyde er sikret med herdet glass

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Takvindu i badet.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.
Det anbefales grunnet alder grundigere undersøkelse at tekking/ overganger på yttertak.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.
Det anbefales grunnet alder grundigere undersøkelse at tekking/ overganger på takvinduet på yttertaket.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1988



Malt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt tofløyet balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedøren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at døren har aldersrelatert slitasje.

Det mistenkes at et glassfelt er punktert.

Det ble ikke registrert øvrige punktert glass eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting. Som minimumstiltak anbefales det å skifte det ene glassfeltet.

Tilstandsrapport



Malt terrassedør



Mistenkes at dette feltet er punktert

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ nordvest vendt terrasse. Det uvisst hva slags type konstruksjon terrassen er bygget opp med (tre eller betong e.l.)

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det bemerkes at duk på gelender bærer noe preg av aldersslitasje

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ekakt tid for utskifting er vanskelig å si noe om, men her anbefales føre var prinsippet.
Duk byttes etter eget behov.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i badet

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet.

Himlinger med malte flater.

Overflater vil normalt være utsatt for slitasje, herunder mindre riper, hakk og eventuelle skjolder som følge av alminnelig bruk. Slike forhold anses som forventet og innenfor normal slitasje.
Det bemerkes kun avvik som vurderes å overstige det som kan anses som normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peis i stuen.

Årstall: 1988

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Soveromsdøren til det nye soverommet er av typen formpresset profilert dør fra 2025. Fabrikklakkert skyvedør med glassfelt mellom stue og entré, fra 2025.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er område fra toalett og mot sluk motfall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforhold i dette område.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2009

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

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/ membran.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

På bad uten dokumentasjon vil utførelse og oppbygging være usikker. Grunnet nevnte avvik og det faktum at badet er 17 år gammelt betyr at badets restlevetid er usikker/ kan være kort.. Jevnlig oppfølging av faglkyndig anbefales.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 35%.



Rf% måling



Vektprosentmåling

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Finert benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.
Helt ny benkeplate.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken. Synlig lekkasjesikring med magnetventil

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025



Ventilator over kokesone



Synlig komfyrvakt (ikke funksjonstestet)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Enkelte internrør fra 2025 og 2009. Hovedstokker/ stikkledninger fra byggeår Det er kun internrør som er vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Rørkap plassert i servantskap



Stoppekraner for kjøkken plassert under seng bak luke

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Enkelte internrør fra 2025 og 2009. Hovedstokker/ stikkledninger fra byggeår

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldste avløpsrørene nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En del rustdannelse påvist

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring/ utskifting av bereder er i følge eier sameiets ansvar. Det står på agendaen at denne skal skiftes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Alt det elektriske er skiftet i følge eier foruten el. anlegg i bad (noe er skiftet). I 2026 er det lagt opp til jordete stikkontakter i hovedsoverom.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle arbeider utført i regi av meg er utført av elektriker. Arbeider før min tid har jeg ikke dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Alle arbeider utført i regi av meg foreligger det samsvarserklæring på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik
    og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon på el. anlegg i badet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist en puss og malingsavflassing i garasjeanlegget. Dette sammen med ovenforliggende membran kan være årsak. Vanskelig å si noe videre om før avdekking. Noe typisk kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

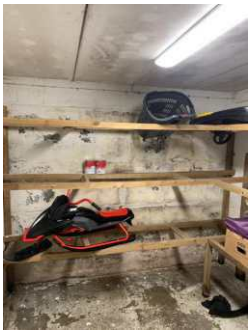
• Tiltak:

Det bør påregnes videre undersøkelse og utbedringer av årsak til fuksvandring. Ved vedvarende fuktvandring vil fukt kunne skape mer skade på omrkingliggende konstruksjoner. Fukt inn i kjeller kan også skape mugg og soppvekst.

Tiltak må påregnes. Ved avdekking bør det vurderes om all drenering bør skiftes. Benytt fagkyndig for videre undersøkelse.



Synlig fuktvandring i grunnmuren





Synlig fuktvadring i etasjeskille



Vannansamling på gulv

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk terrassen

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dagens krav er 1 meter. Det bør vurderes å øke høyde for å redusere fallfare.

Tilstandsrapport



For lav høyde. Ved fjerning av duk vil det være for stor avstand mellom liggende spiler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

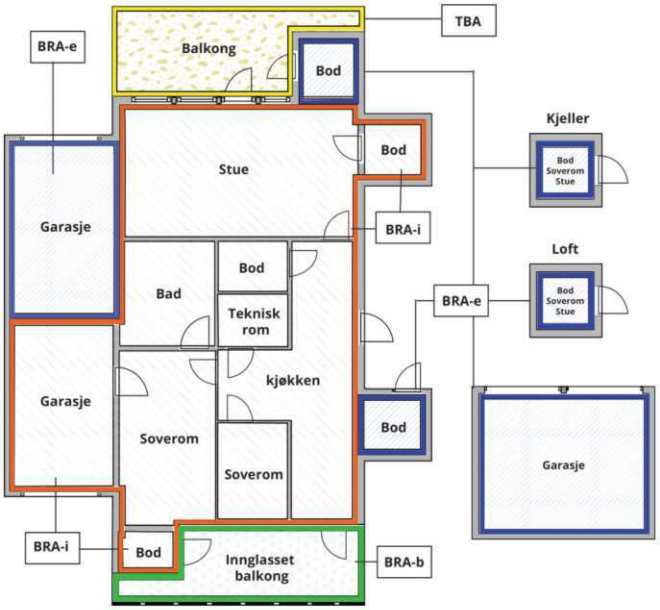
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	57			57	27
Kjeller		4		4	
SUM	**57**	**4**			**27**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig kjøkkenrom er i dag soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nye overflater, nytt kjøkken, ny vegg mellom stue og entré og vvs og elektriske arbeider

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Gunnar Vikene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	36	302		4	700 m²	Iht eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Svalbardveien 1 B

Hjemmelshaver
Vikene Gunnar

Kommentar
Ikke mottatt info fra forr. fører ennå.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internvei til bygning

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a noe plenarealer og en del prydbusker. Asfaltert gårdsplass

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke mottatt ennå

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	12.10.2026	Mottatt org tegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

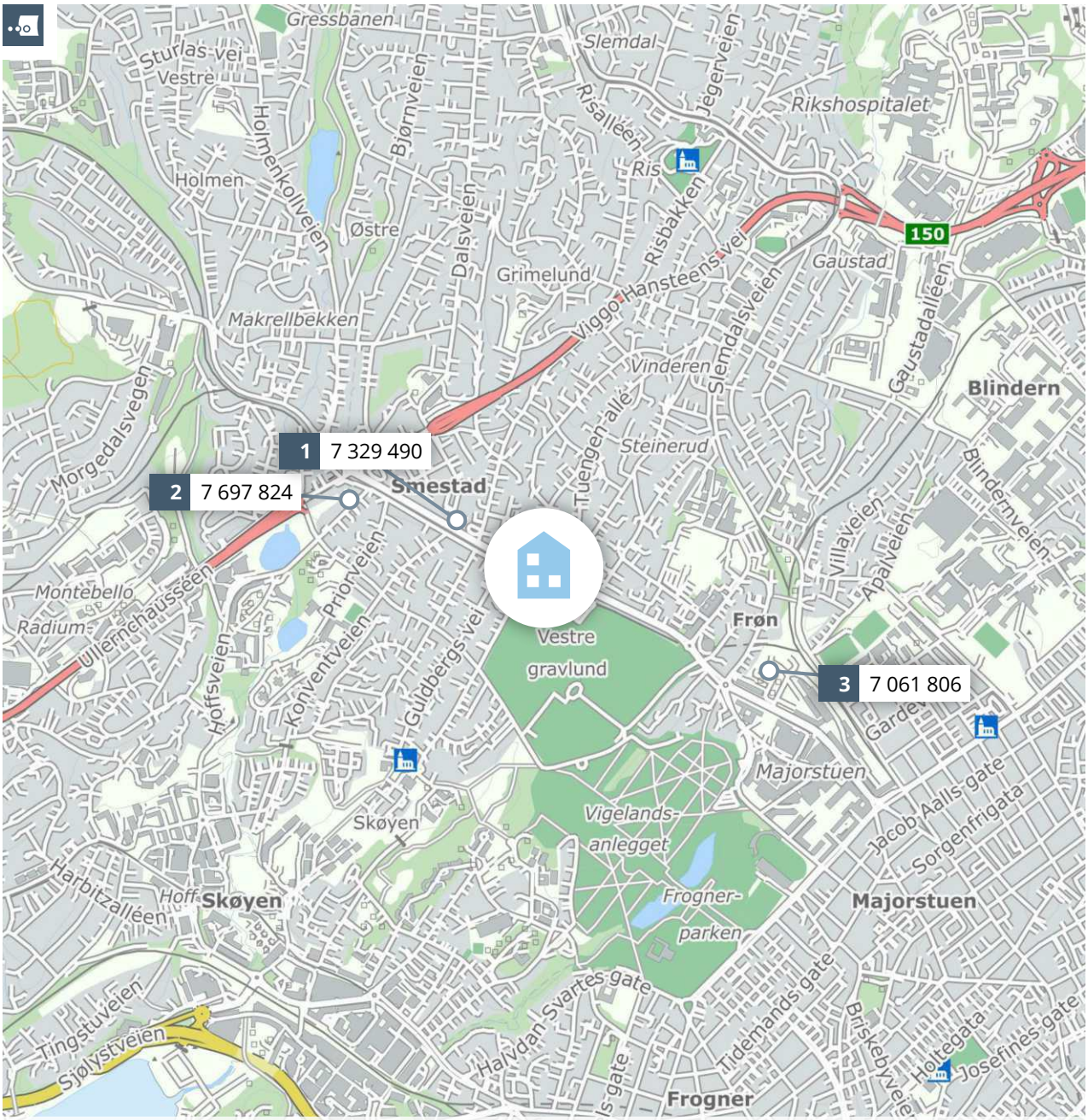
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Denne eiendommen har få boeneheter(altså et lite sameie), og har derfor anbefalt eier utvidet rapport hvor rapporten omtaler samtlige bygningsdeler. Eier har avslått dette, med unntak av noen forhold påvist på felles bygningsdeler. Dette gjelder felles varmtvannsberedere og fuktproblematikk rundt tekking av utenomhus arealer og drenering. Disse punktene er omtalt i rapporten.

Eier av boligen har utbedret enkelte påviste avvik. Det ble utført etterkontroll 07.10.2026. Gunnar Vikene var tilstede under befaring.



Meglers verdivurdering

SVALBARDVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.01.2026

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: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svalbardveien 1 B, 0375 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 36 BNR 302 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HEGGELI

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	131 579
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	5 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	4 360
Formue	26 000
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

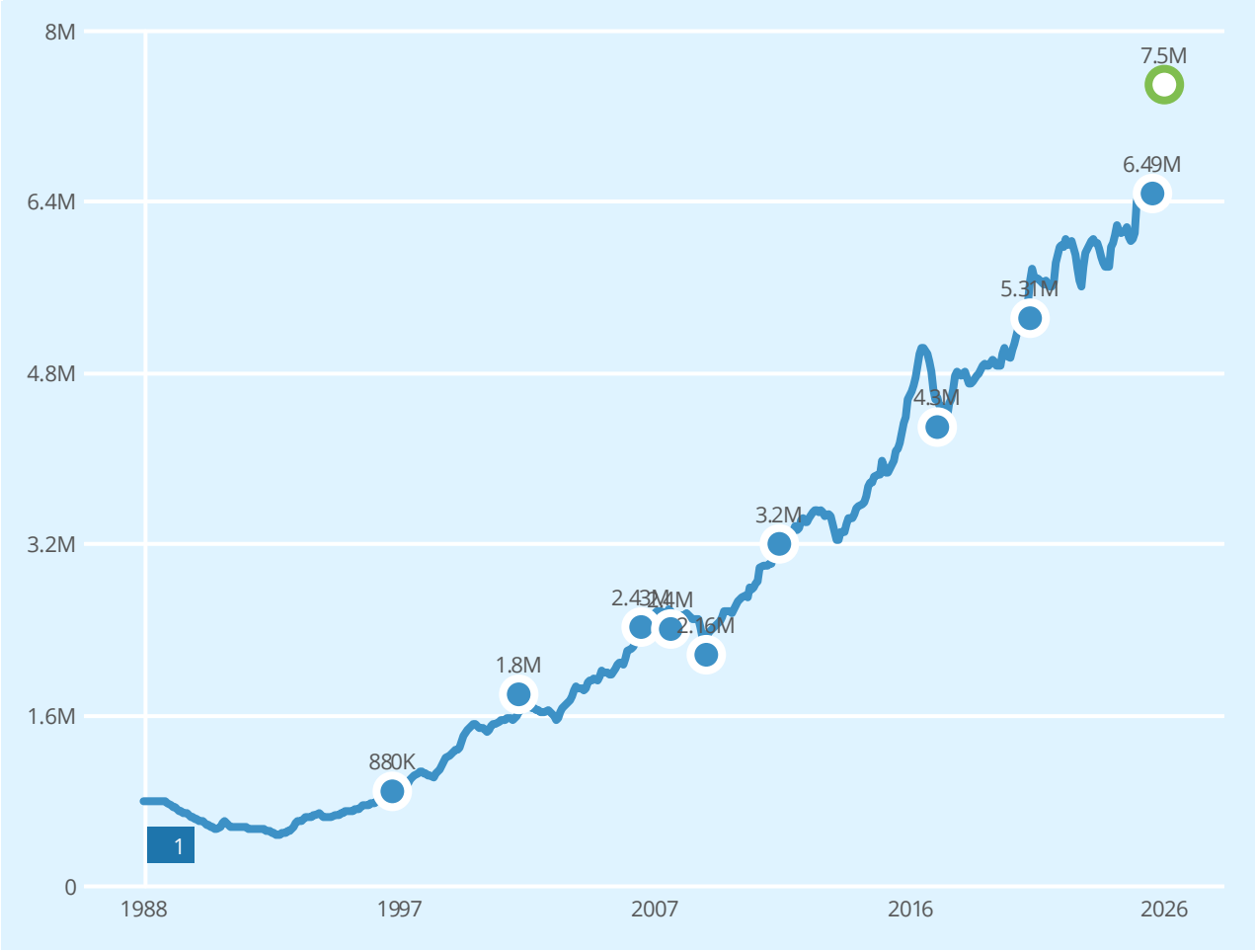
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Munkengveien 1 64 m²	1908	1. etg	1 sov	21.01.2026	6 600 000	**7 200 000**	129 490	7 329 490	**114 523**
2	Hoffsveien 88 76 m²	1998	2. etg	2 sov	04.03.2025	6 900 000	**7 675 000**	22 824	7 697 824	**101 287**
3	Sørkedalsveien 21 A 64 m²	1951	1. etg	2 sov	10.02.2025	6 250 000	**6 720 000**	341 806	7 061 806	**110 341**

Jeg viser til befaring av ovennevnte. Dette er en pen og lys 3-roms selveier på Vinderen/Borgen. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje med stor, privat og solrik veranda. Leiligheten er nylig omfattende oppusset og modernisert samt endret planløsning. Det nevnes nytt kjøkken med alle hvitevarer integrert, ny parkett på alle gulv, alle vegger og tak overflatebehandlet, m.m. Pent og profesjonelt utført håndverksarbeid med god dokumentasjon. Den inneholder; Entré, 2 soverom, flislagt bad med vegg hengt toalett samt opplegg til vaskemaskin, romslig stue med utgang til stor veranda, åpen kjøkkenløsning med spiseplass. I tillegg har seksjonen stor boder i kjeller samt egen p-plass i felles garasje. Veldrevet sameiet med god økonomi.

Gangavstand til Frognerparken, Majorstuen, Vinderen, Smestad og Skøyen. Rikt utvalg av forretninger, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon rett ved med knutepunkt for buss, trikk og t-bane.

På bakgrunn av besiktigelsen av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked, og forventet etterspørsel, har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 7 500 000,-. Jeg har da tatt hensyn til andel formue, andel fellesgjeld, fellesutgifter pr mnd. og andre relevante opplysninger gitt fra regnskapsfører. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for vurderingen, ei heller fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen eller noe skulle være uklart, vennligst kontakt undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.07.2025	06.08.2025	02.09.2025	6 490 000	6 490 000	0	6 490 000	2
15.01.2021	26.01.2021	02.03.2021	5 150 000	5 300 000	6 791	5 306 791	
22.07.2017	01.08.2017	26.10.2017	4 250 000	4 300 000	0	4 300 000	
16.09.2011	23.09.2011	12.12.2011	2 890 000	3 200 000	0	3 200 000	
17.09.2008	09.01.2009	24.02.2009	2 500 000	2 150 000	13 671	2 163 671	
20.09.2007		20.09.2007	-	2 400 000	-	2 400 000	
28.08.2006			2 190 000	2 400 000	27 384	2 427 384	

+4 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bygget om fra 2 roms til 3 roms. + alle gulv vegger og tak overflatebehandlet m.m.

Leiligheter til salgs i HEGGELI grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

14.9M
14.5M
13 900 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Leiligheter solgt i HEGGELI grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

11 182 000 Salgspris i snitt
11 181 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

131 579 Svalbardveien 1 B Totalpris 7 500 000

111 469 HEGGELI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

92 249 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260543
Addresse	Svalbardveien 1 B		
Postnr.	0375	Sted	OSLO
Selgers navn	Gunnar Vikene		

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?

Overtagelse 1 September 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

6979980 / 11

Våtrom

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:

Skiftet el-brytere og regulator til varmeklabel og innstallert el. til avtrekksvifte og speilskap. Utført av Rett Elektro AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats: Montert speilskap, benk og malt tak.

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:

Faktura fra Rett Elektro AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se over

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 over

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 til nytt kjøkken mv.

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:

Faktura fra Kama Rørlegger AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kama Rørlegger AS. Gjennomsyn 1.oktober 2026. Sensorer under kjøkkenvasken forskriftsmessig festet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

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

Innsetting av Lufteluker over vindu på gjesterom og i stue.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terassegulv er vasket med terasse-vask og oljet med Owatrol oktober 2026 av huseier.

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:

Faktura fra BBT Byggtjenester

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

Beskrivelse:

Fukt gjennom vegger og et tak i en bod i garasje som ligger under hagen til boenhetene i 1. etasje. Det er innhentet anbud for reparasjon/avbøting av dette, og sameiets styre diskuterer videre fremdrift.Planlagt dekket gjennom sameiets felleskonto.

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:

Nye automatsikringer, nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken og soverom. Innstallert Pleid-system for kjøkkenlys og lys på begge soverom. Innstalert komfyrvakt samt sensor på kjøkkenet som stenger av vann i tilfelle lekkasje. Skiftet regulator og brytere

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:

Faktura og samsvarserklæring

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rett Elektro AS. 14. sept 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Lagt opp strøm til avtrekksvifte samt montert lufteventiler over vindu på gjesterom og i stue.

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:

Faktura og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS. Faktura fra BBT Byggtjenester. Se også tidligere vedlagt dokumentasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann Christian Blom Kjerulf. 25. Mars 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra Christian Blom Kjerulf hos West Takst og Rådgiving AS

Er forholdet utbedret?

Se tilstandsrapport

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktskader i garasje som tidligere omtalt

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Se eget vedlegg

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.10.2026

Signert av *Gunnar Vikene*

Initialer selger:
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDLEGG TIL EGENERKLÆRINGSSKJEMA – SVALBARDVEIEN 1B – SEKSJON 4.

Det var ikke plass til kommentarene mine i egenerklæringsskjema, så derfor dette vedlegget.

Det er en diskusjon om sameiet skal vurdere å bygge om ventilasjonsanlegg på badene, slik at man har en felles avtrekksvifte på taket og avtrekkene på badene blir mekanisk regulert. Det er ikke konkludert, og dersom gjennomført er dette i så fall planlagt dekket gjennom sameiets felleskonto.

Felles varmtvannstank er gammel og snart moden for utskiftning. Det er innhentet anbud, men arbeidet vil ikke bli utført før det er nødvendig, og er planlagt dekket gjennom sameiets felleskonto.

Da jeg kjøpte leiligheten ble det i tilstandsrapport opplyst at det var etasjeskillere i betong. Dette er feil. Etasjeskillerne er i treverk. For meg var dette litt viktig da jeg kjøpte, ettersom jeg hadde tenkt at jeg kunne spille på trommesettet mitt, arbeide på natten mm. Men et etasjeskille i tre vil ikke gi samme lydtetthet som et etasjeskille i betong. Dette er derfor innmeldt til forsikringsselskapet som en erstatningssak. Dette er ikke en sak som vil berøre nye eiere, men oppgis for ordens skyld. Det er ellers isolert mellom bjelkelagene og lagt lydtrinnsmatter på gulv mellom etasjeskillerne. Dette kan dokumenteres. Selv har jeg kunnet høre noe trinnlyd når barna i leiligheten over hopper på gulvet, men det har ikke sjenert meg.

Forsikring av garasjeanlegg og bolig er dekket gjennom fellekostnader. Det er også varmtvann og leie av parkeringsplass i kjeller. Man må tegne egen innboforsikring.

Garasjeanlegget er organisert som eget sameie mellom Svalbardveien 1A og 1B. Kostnadene ved utbedringer hva gjelder dette blir altså fordelt mellom disse.

Tidligere oppussing mm fremgår av tidligere eieres tilstandsrapport og egenerklæring. Disse kan selvsagt oversendes dersom ønskelig.

Jeg kjøpte leiligheten for å bruke den som pendlerleilighet, men pga endret jobbsituasjon ble den lite brukt etter oppussingen nærmet seg ferdig høsten 2025. Jeg har derfor leid den ut siden 1. januar 2026. Jeg selger fordi jeg skal kjøpe felles bolig med samboeren min og hennes tre barn.

Oslo 08.10.2026

Gunnar Vikene

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 36, bnr. 302, snr. 4 i Oslo
Adresse: Svalbardveien 1 B, 0375 OSLO
Onr. 6260543

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 13 080 / 3 = 4 360

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, renovasjon, husforsikring, garasje, internett, trappevask

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 4 360,-

Utestående krav: 0 pr 30.09.26

Forsikret i Fremtind Forsikring Polisenr 4943816 / 37 6979980 / 80 Forfall Avtalegiro Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr 10.10.26
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 39 489,65,- pr 31.12.25
Total formue kr. 208 939,93 pr 31.12.25

Andre opplysninger

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

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet er delt i 2 "formuen" stammer hovedsaklig fra garasjesameiet hvor det bygges opp kapital for å utføre diverse vedlikehold.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei?
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, men godkjenning?
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		0

Styreleder i sameiet

Navn:	John Christer Andreassen
Adresse:	Svalbardveien 1b, 0375 Oslo
Telefon:	926 71 117
Fax:	
E-post:	svalbardveien1b@gmail.com / john.andreassen@firesafe.no

Send svar til: tove.teilman@privatmegleren.no

Dato og sted: 10.10.26 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameiet Svalbardveien 1B

Innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Svalbardveien 1b

Torsdag 30.04.26 kl 18.00

Hos Greta

Til: **Kirsten Grøttumsbråten (seksjon 1), Johanna Fiksdahl (seksjon 2), Greta Rødsten (seksjon 3), Gunnar Vikene(seksjon 4), og John Christer Andreassen (seksjon 5) Oscar Oustad (styreleder 1a)**

Dagsorden

Godkjenne: innkalling og saksliste 2

Godkjenne: Referent. 2

Behandle: Årsoppsumemering fra styret og forettningsfører: 2

Behandle og godkjenne: Årsregnskap 3

Vedta: Budsjett for 2024 3

Valg: Styre, styreleder, og forretningsfører 4

Vedta: Styrets og forretningsførers godtgjørelse 4

Godkjenne: innkalling og saksliste

Innkallingen blir som vanlig sendt til alle per epost.

Godkjenne: Referent.

Det må oppnevnes en referent.

Behandle: Årsoppsumemering fra styret og forettningsfører:

- Det har ikke blitt utført noen større arbeider på sameiets arealer.

Behandle og godkjenne: Årsregnskap

Sameiet Svalbardveien 1b																	
		2025		2024		2023		2022		2021	Budsjett 2025 forslag		Avvik 2024 - 2025 analyse		
Inntekter																	
Husleie	kr	272 804,24	kr	262 975,64	kr	250 330,80	kr	238 250,68	kr	233 008,00	*kr*	*283 716,41*	kr	12 644,84	4,64 %
Sum inntekter	**kr**	**272 804,24**	**kr**	**262 975,64**	**kr**	**250 330,80**	**kr**	**238 250,68**	**kr**	**389 435,62**	*kr*	*283 716,41*	kr	12 644,84	4,64 %
													kr	-	
Kostnader													kr	-	
Forsikring	kr	29 517,00	kr	23 875,00	kr	20 880,00	kr	24 560,15	kr	25 418,61	*kr*	*33 000,00*	kr	2 995,00	10,15 %
Kommunale avgifter	kr	73 390,50	kr	54 700,48	kr	46 519,79	kr	39 871,78	kr	38 427,99	*kr*	*80 000,00*	kr	8 180,69	11,15 %
Strøm	kr	23 273,78	kr	23 564,99	kr	29 702,03	kr	31 281,96	kr	23 576,42	*kr*	*25 000,00*	-kr	6 137,04	-26,37 %
Styrehonorar og forretningsførsel	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	8 000,00	*kr*	*4 000,00*	kr	-	0,00 %
Vaktmestertjenester og admin.	kr	25 903,00	kr	16 038,00	kr	20 716,00	kr	25 599,75			*kr*	*30 000,00*	-kr	4 678,00	-18,06 %
Vedlikehold av bygningsmassen			kr	53 000,00	kr	104 512,93					*kr*	*20 000,00*	-kr	51 512,93	#DIV/0!
Parkeringsanlegg (andel 1B)	kr	72 000,00	kr	72 000,00	kr	54 000,00	kr	46 231,25	kr	18 000,00	*kr*	*72 000,00*	kr	18 000,00	25,00 %
Kommunikasjon (TV og internett)	kr	22 754,43	kr	15 370,20	kr	14 772,00	kr	32 398,00	kr	27 922,20	*kr*	*20 000,00*	kr	598,20	2,63 %
Finanskostnad (renter og gebyrer)	kr	1 481,00	kr	1 489,50	kr	1 468,00	kr	1 359,00	kr	1 144,00	*kr*	*1 500,00*	kr	21,50	#REF!
Diverse	kr	2 530,00	kr	4 131,43	kr	6 079,90	kr	2 905,00	kr	1 039,00	*kr*	*5 000,00*	-kr	1 948,47	-77,01 %
Parkeringsanlegg (direktebetalinger)											*kr*	-			
Sum kostnader	**kr**	**254 849,71**	**kr**	**268 169,60**	**kr**	**302 650,65**	**kr**	**208 206,89**	**kr**	**377 678,97**	*kr*	*290 500,00*	-kr	34 481,05	-13,53 %
											kr	-			
Resultat	**kr**	**17 954,53**	**-kr**	**5 193,96**	**-kr**	**52 319,85**	**kr**	**30 043,79**	**kr**	**11 756,65**	*-kr*	*6 783,59*	kr	47 125,89	262,47 %

Balanse ved regnskapsårets slutt											Budsjett 2025 forslag		Avvik 2023 - 2024 analyse		
Eiendeler															
Bankinnskudd (DnB 5010.06.31978)	kr	38 020,13	kr	20 556,41	kr	159 769,32	kr	71 615,44	kr	52 560,09	kr	46 343,95	-kr	139 212,91	-366,16 %
Fordringer	kr	42 568,80	kr	29 447,80	kr	26 988,20	kr	25 804,13	kr	33 408,00	kr	-	kr	2 459,60	5,78 %
Sum eiendeler	**kr**	**80 588,93**	**kr**	**50 034,21**	**kr**	**186 757,52**	**kr**	**97 419,57**	**kr**	**85 968,09**	kr	46 343,95	-kr	136 723,31	-169,66 %
													kr	-	#DIV/0!
													kr	-	#DIV/0!
Gjeld													kr	-	#DIV/0!
Lån													kr	-	#DIV/0!
Kortsiktig gjeld	kr	27 461,39	kr	14 861,20	kr	146 390,55	kr	11 465,74	kr	30 057,24			-kr	131 529,35	-478,96 %
Sum gjeld	**kr**	**27 461,39**	**kr**	**14 861,20**	**kr**	**146 390,55**	**kr**	**11 465,74**	**kr**	**30 057,24**	**kr**	-	-kr	131 529,35	-478,96 %
													kr	-	#DIV/0!
Egenkapital													kr	-	#DIV/0!
Egenkapital 31.12.24	kr	35 173,01	kr	40 366,97	kr	92 686,82	kr	55 910,65	kr	44 154,00	kr	53 127,54	-kr	52 319,85	-148,75 %
Resultat 2025	kr	17 954,53	-kr	5 193,96	-kr	52 319,85	kr	30 043,79	kr	11 756,65	-kr	6 783,59	kr	47 125,89	262,47 %
Egenkapital 31.12.25	kr	53 127,54	kr	35 173,01	kr	40 366,97	kr	85 954,44	kr	55 910,65	kr	46 343,95	-kr	5 193,96	-9,78 %
Sum egenkapital	**kr**	**53 127,54**	**kr**	**35 173,01**	**kr**	**40 366,97**	**kr**	**85 954,44**	**kr**	**55 910,65**	**kr**	**46 343,95**	-kr	5 193,96	-9,78 %
													kr	-	#DIV/0!
													kr	-	#DIV/0!
Sum egenkapital og gjeld	**kr**	**80 588,93**	**kr**	**50 034,21**	**kr**	**186 757,52**	**kr**	**97 420,18**	**kr**	**85 967,89**	**kr**	**46 343,95**	-kr	136 723,31	-169,66 %

Vedta: Budsjett for 2025

- Det kan være verdt å merke seg at det kan være på tide med utskiftning av VVB
- Det vil snarlig være behov for utbedringer av byggets fasade
- Oppsatt budsjett tar høyde for en økning av felleskostnader på 4%
  - Resultatet vil iht. budsjett ende på minus 6 783,-
  - Vi bør vurdere å øke felleskostnadene mer en hva det er tatt høyde for.

Valg: Styre, styreleder, og forretningsfører

- Valg av styre
- Valg av styreleder
- Valg av forretningsfører

Vedta: Styrets og forretningsførers godtgjørelse

- Det er ikke kjempe mye jobb, men det er noe jobb. Foreslår at godtgjørelse justeres prosentmessig i takt med økning av felleskostnader.

Sameiet Svalbardveien 1B

Innkaller til ordinært årsmøte i garasjesameiet

Torsdag 30.04.26 kl 18.30

Hos Greta

Til: **Kirsten Grøttumsbråten (seksjon 1), Johanna Fiksdahl (seksjon 2), Greta Rødsten (seksjon 3), Gunnar Vikene(seksjon 4), og John Christer Andreassen (seksjon 5) Oscar Oustad (styreleder 1a)**

Dagsorden

Godkjenne: innkalling og saksliste 2

Godkjenne: Referent. 2

Behandle: Årsoppsumemering fra styret og forettningsfører: 2

Behandle og godkjenne: Årsregnskap 3

Vedta: Budsjett 3

Valg: Styre, styreleder, og forretningsfører 4

Vedta: Styrets og forretningsførers godtgjørelse 4

Godkjenne: innkalling og saksliste

Innkallingen blir som vanlig sendt til alle per epost.

Godkjenne: Referent.

Det må oppnevnes en referent.

Behandle: Årsoppsumemering fra styret og forettningsfører:

- Det har ikke blitt foretatt noen større bygningsmessige arbeider i året som har gått.
- Garasjeleien ligger fortsatt høyt, og likviditeten kan anses som god

Behandle og godkjenne: Årsregnskap

Årsregnskap Garasjesameiet Svalbardveien 1b Inntekter	2025	2024	2023	2022	2 021	Budsjett 2026 forslag	Avvik 2024-2025 analyse	
Leie fra Svalbardveien 1a	72000 kr	72 000,00 kr	54 000,00 kr	27 000,00 kr	18 000,00	kr 72 000,00	kr -	0 %
Felleskostnader fra Svalbardveien 1b	72000 kr	72 000,00 kr	54 000,00 kr	27 000,00 kr	18 000,00	kr 72 000,00	kr -	0 %
Ekstraordinært innskudd fra Svalbardveien 1a	0			kr 19 231,25		kr -	kr -	
Ekstraordinært innskudd fra Svalbardveien 1b	0			kr 19 231,25		kr -	kr -	
Sum inntekter	**kr 144 000,00**	**kr 144 000,00**	**kr 108 000,00**	**kr 92 462,50**	**kr 36 000,00**	**kr 144 000,00**	kr -	0 %
Kostnader								
Strøm	22245,12 kr	20 857,77 kr	27 593,34 kr	28 362,66 kr	25 277,83	kr 25 000,00	kr 1 387,35	6 %
Bygningsforsikring	31066 kr	25 077,00 kr	22 019,00 kr	11 032,13 kr	6 516,81	kr 33 000,00	kr 5 989,00	19 %
Honorar styreleder / forretningsfører	4000 kr	4 000,00 kr	4 000,00 kr	4 000,00		kr 4 000,00	kr -	0 %
Renhold	10581,25 kr	9 956,25 kr	8 956,25 kr	8 875,00 kr	13 525,00	kr 20 000,00	kr 625,00	6 %
Vaktmestertjenester og admin.					kr 247,00		kr -	
Garasjeport			kr 29 699,50				kr -	
Belysning				kr 38 462,50			kr -	
Vedlikehold av bygningsmassen	8127 kr	44 886,25				kr 100 000,00	-kr 36 759,25	-452 %
Ladeinfrastruktur						kr -	kr -	
Diverse	kr	892,70 kr	1 745,00 kr	1 918,00		kr 5 000,00	-kr 892,70	
Finanskostnad (renter og gebyrer)						kr -	kr -	
Sum kostnader	**kr 76 019,37**	**kr 105 669,97**	**kr 94 013,09**	**kr 92 650,29**	**kr 45 566,64**	**kr 187 000,00**	-kr 29 650,60	-39 %
Resultat	**kr 67 980,63**	**kr 38 330,03**	**kr 13 986,91**	**-kr 187,79**	**-kr 9 566,64**	**-kr 43 000,00**	kr 29 650,60	44 %

Balanse ved regnskapsårets slutt Eiendeler						Budsjett 2025 forslag	Avvik 2024-2025 analyse	
Bankinnskudd (DnB 5010.06.31978)	148718,84	97447,07 kr	22 282,13 kr	25 782,07 kr	47 108,31	kr 105 718,84	kr 51 271,77	34 %
Fordringer	16015,97	5598,3 kr	40 080,08 kr	22 773,58 kr	4 406,63		kr 10 417,67	65 %
Sum eiendeler	**kr 164 734,81**	**kr 103 045,37**	**kr 62 362,21**	**kr 48 555,65**	**kr 51 514,94**	**kr 105 718,84**	kr 61 689,44	37 %
Gjeld								
Lån								
Kortsiktig gjeld		18942,15 kr	16 589,12 kr	3 797,25 kr	12 282,58	-kr 3 364,91		
1A					kr 1 000,00			
1B	10672			kr 11 032,13 kr	4 500,00			
Sum gjeld	**kr 10 672,00**	**kr 18 942,15**	**kr 16 589,12**	**kr 14 829,38**	**kr 17 782,58**	**-kr 3 364,91**	-kr 8 270,15	-77 %
Egenkapital								
Egenkapital 01.01.25	kr 84 103,12	kr 45 773,09	kr 31 786,18	kr 33 732,50		kr 152 083,75	kr 38 330,03	46 %
Resultat 2025	kr 67 980,63	kr 38 330,03	kr 13 986,91	-kr 187,79		-kr 43 000,00	kr 29 650,60	44 %
Egenkapital 31.12.25	kr 152 083,75	kr 84 103,12	kr 45 773,09	kr 33 544,71		kr 109 083,75	kr 67 980,63	45 %
Sum egenkapital	**kr 152 083,75**	**kr 84 103,12**	**kr 45 773,09**	**kr 33 544,71**		**kr 109 083,75**	kr 67 980,63	45 %
Sum egenkapital og gjeld	**kr 162 755,75**	**kr 103 045,27**	**kr 62 362,21**	**kr 48 374,09**		**kr 105 718,84**	kr 59 710,48	37 %

- Fordringer gjelder strøm for lading av elbil og kommunale avgifter betalt ut av feil konto-
- Den kortsiktige gjelden gjelder utestående forsikring. Avtalegiro går mot kontoen til Sameiet Svalbardveien 1b

Vedta: Budsjett

- Det er planlagt å gjøre tiltak for å utbedre fuktproblematikk i kjelleren.
- Foreløpig budsjettet ligger an til et negativt resultat på 43 000.
- Garasjeleien antas å ligge høyt nok, og det forventet underskuddet har blitt spart inn i løpet av de foregående årene.

Valg: Styre, styreleder, og forretningsfører

- Rollene som blir valgt for sameiet 1b bør også gjelde for garasjesameiet.

Vedta: Styrets og forretningsførers godtgjørelse

- Foreslår at godtgjørelse justeres for å være på samme nivå som for rollene i sameiet 1b

GARASJESAMEIET SØRKEDALSVEIEN 63 A

Husordensregler for garasje og felles adkomstvei.

1. Alle brukere må selv sørge for å holde mest mulig orden i forbindelse med sine plasser, og gjøres erstatningsansvarlig hvis brudd på regler medfører skade. Parkering skal skje rett og sentrisk utenfor nummerskilt til den respektive parkeringsplass. Bilen skal stikke maksimum 5 meter fra garasjevegg.

2. Garasjeplassen må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Ytterdører og port skal alltid holdes låst, slik at uvedkommende ikke slipper inn.

3. For rettighetshavere som ikke eier seksjon i 63b, men kun i garasjen er garasjeporten eneste tilgjengelige adkomst, såfremt manuell åpner er i funksjon.

4. Det må ikke foretas spesielle innredninger/installasjoner som vil belaste fellesanlegget, f.eks. fryser, motorvarmer. Mindre vedlikehold og bil rep. o.l. aksepteres selvsagt.

5. Sameierne og rettighetshavere til garasjeanlegg er ikke ansvarlig for kjøretøy eller andre gjenstander som befinner seg på de respektive oppstillingsplasser.

6. Eventuelle festeanordninger som monteres fast på vegg eller i tak skal ikke anordnes slik at de medfører skade på eksisterende konstruksjoner. Det må ikke oppbevares brannfarlige materialer i garasjen.

7. Så snart biler er parkert skal motoren slås av.

8. Ved vedlikehold/felles rengjøring må hver rettighetshaver tilpasse bruken i henhold til dette. Normalt skjer dette ved oppslag i garasjen.

9. Felles utstyr som haveslange, trillebår, koster osv. oppbevares på eget avmerket område ved garasjeport. Etter eventuelle lån av utstyr skal dette settes tilbake på plass.

10. Eventuelle feil ved installasjoner i garasjekjeller meldes til "utpekt ansvarlig".

11. Garasjen skal rengjøres 2 ganger i året før og etter vintersesong, innen 15. mai og etter 15. oktober.

12. Vask av bil er ikke tillatt i garasje.

13. Parkering til venstre for garasjedør under overbygg er kun tillatt for disponering av Sørkedalsvn.63b. Biloppstilling på denne plass må imidlertid ikke forhindre ferdsel inn og ut av garasjeport. Maks. billengde = fra støttemur i front til fluktlinje ved garasjeport (karm) 90o på langsgående støttemur.

Sameiet Svalbardveien 1b																				
		2025		2024		2023		2022		2021		Budsjett 2025 forslag		Avvik 2024 - 2025 analyse						
Inntekter																				
Husleie	kr	272 804,24	kr	262 975,64	kr	250 330,80	kr	238 250,68	kr	233 008,00	*kr*	*283 716,41*	kr	12 644,84	4,64 %					
Sum inntekter	**kr**	**272 804,24**	**kr**	**262 975,64**	**kr**	**250 330,80**	**kr**	**238 250,68**	**kr**	**389 435,62**	*kr*	*283 716,41*	kr	12 644,84	4,64 %					
													kr	-						
Kostnader													kr	-						
Forsikring	kr	29 517,00	kr	23 875,00	kr	20 880,00	kr	24 560,15	kr	25 418,61	*kr*	*33 000,00*	kr	2 995,00	10,15 %					
Kommunale avgifter	kr	73 390,50	kr	54 700,48	kr	46 519,79	kr	39 871,78	kr	38 427,99	*kr*	*80 000,00*	kr	8 180,69	11,15 %					
Strøm	kr	23 273,78	kr	23 564,99	kr	29 702,03	kr	31 281,96	kr	23 576,42	*kr*	*25 000,00*	-kr	6 137,04	-26,37 %					
Styrehonorar og forretningsførsel	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	8 000,00	*kr*	*4 000,00*	kr	-	0,00 %					
Vaktmestertjenester og admin.	kr	25 903,00	kr	16 038,00	kr	20 716,00	kr	25 599,75			*kr*	*30 000,00*	-kr	4 678,00	-18,06 %					
Vedlikehold av bygningsmassen			kr	53 000,00	kr	104 512,93					*kr*	*20 000,00*	-kr	51 512,93	#DIV/0!					
Parkeringsanlegg (andel 1B)	kr	72 000,00	kr	72 000,00	kr	54 000,00	kr	46 231,25	kr	18 000,00	*kr*	*72 000,00*	kr	18 000,00	25,00 %					
Kommunikasjon (TV og internett)	kr	22 754,43	kr	15 370,20	kr	14 772,00	kr	32 398,00	kr	27 922,20	*kr*	*20 000,00*	kr	598,20	2,63 %					
Finanskostnad (renter og gebyrer)	kr	1 481,00	kr	1 489,50	kr	1 468,00	kr	1 359,00	kr	1 144,00	*kr*	*1 500,00*	kr	21,50	#REF!					
Diverse	kr	2 530,00	kr	4 131,43	kr	6 079,90	kr	2 905,00	kr	1 039,00	*kr*	*5 000,00*	-kr	1 948,47	-77,01 %					
Parkeringsanlegg (direktebetalinger)											*kr*	*-*								
Sum kostnader	**kr**	**254 849,71**	**kr**	**268 169,60**	**kr**	**302 650,65**	**kr**	**208 206,89**	**kr**	**377 678,97**	*kr*	*290 500,00*	-kr	34 481,05	-13,53 %					
											kr	*-*								
Resultat	**kr**	**17 954,53**	**-kr**	**5 193,96**	**-kr**	**52 319,85**	**kr**	**30 043,79**	**kr**	**11 756,65**	*-kr*	*6 783,59*	kr	47 125,89	262,47 %					

Balanse ved regnskapsårets slutt											Budsjett 2025 forslag		Avvik 2023 - 2024 analyse		
Eiendeler															
Bankinnskudd (DnB 5010.06.31978)	kr	38 020,13	kr	20 556,41	kr	159 769,32	kr	71 615,44	kr	52 560,09	kr	46 343,95	-kr	139 212,91	-366,16 %
Fordringer	kr	42 568,80	kr	29 447,80	kr	26 988,20	kr	25 804,13	kr	33 408,00	kr	-	kr	2 459,60	5,78 %
Sum eiendeler	**kr**	**80 588,93**	**kr**	**50 034,21**	**kr**	**186 757,52**	**kr**	**97 419,57**	**kr**	**85 968,09**	kr	46 343,95	-kr	136 723,31	-169,66 %
													kr	-	#DIV/0!
													kr	-	#DIV/0!
Gjeld													kr	-	#DIV/0!
Lån													kr	-	#DIV/0!
Kortsiktig gjeld	kr	27 461,39	kr	14 861,20	kr	146 390,55	kr	11 465,74	kr	30 057,24			-kr	131 529,35	-478,96 %
Sum gjeld	**kr**	**27 461,39**	**kr**	**14 861,20**	**kr**	**146 390,55**	**kr**	**11 465,74**	**kr**	**30 057,24**	**kr**	**-**	-kr	131 529,35	-478,96 %
													kr	-	#DIV/0!
Egenkapital													kr	-	#DIV/0!
Egenkapital 31.12.24	kr	35 173,01	kr	40 366,97	kr	92 686,82	kr	55 910,65	kr	44 154,00	kr	53 127,54	-kr	52 319,85	-148,75 %
Resultat 2025	kr	17 954,53	-kr	5 193,96	-kr	52 319,85	kr	30 043,79	kr	11 756,65	-kr	6 783,59	kr	47 125,89	262,47 %
Egenkapital 31.12.25	kr	53 127,54	kr	35 173,01	kr	40 366,97	kr	85 954,44	kr	55 910,65	kr	46 343,95	-kr	5 193,96	-9,78 %
Sum egenkapital	**kr**	**53 127,54**	**kr**	**35 173,01**	**kr**	**40 366,97**	**kr**	**85 954,44**	**kr**	**55 910,65**	**kr**	**46 343,95**	-kr	5 193,96	-9,78 %
													kr	-	#DIV/0!
													kr	-	#DIV/0!
Sum egenkapital og gjeld	**kr**	**80 588,93**	**kr**	**50 034,21**	**kr**	**186 757,52**	**kr**	**97 420,18**	**kr**	**85 967,89**	**kr**	**46 343,95**	-kr	136 723,31	-169,66 %

Sameiet Svalbardveien 1 B

Svalbardveien 1 B
0375 OSLO

Returadresse:
Fremtind Forsikring
Postboks 332
2303 HAMAR
Tlf. 62 51 73 80

****
* F O R S I K R I N G S B E V I S *
****

Dette forsikringsbeviset omfatter følgende forsikringer:

	Forrige årspris	Årspris	
* Huseier Garasjeanlegg Gnr.36,Bnr.302 i Oslo		38.808	Fornyelse
Sum årspris forsikring		38.808	

Se "Forsikringsnytt" for nærmere detaljer om endring i pris og indeks.
Har du andre spørsmål knyttet til dine forsikringer kontakt din rådgiver.

Øvrig innhold:
* Sikkerhetsforskrifter
* Ansvarsbegrensninger i forbindelse med endring av risiko
* Frist for å melde inntruffet skade
* Klagemuligheter
* Forsikringsselskapenes Sentrale Skaderegister (FOSS)

****
* HUSEIER *
****

Forsikringsnr: 6979980 / 11

Avtalen gjelder for perioden: 15.02.2026 - 15.02.2027
Begge dager fra/til kl. 00:00

Premie for avtaleperioden: 38.808

Forsikringssted: Gnr.36,Bnr.302 i Oslo
0375 OSLO

* Garasjeanlegg Fullverdi 9.618.230

* Løsøre, førsterisiko Forsikringssum
  - Dekkes kun hvis forsikringssum er valgt

Sikkerhetsrabatt:

Sprinkling	Nei
Brannalarm	Nei
El-kontroll	Nei
Dato utført el-kontroll	
- Kontrollen skal gjennomføres av autorisert installatør/ kontrollør. Alle feil og mangler skal utbedres fortløpende.	
Rør i rør	Nei
Lekkasjealarm	Nei
Lekkasjestopp	Nei
Innbruddsalarm	Nei

Gjennomført el.kontroll gir redusert risiko for brann og redusert pris på forsikringen. Ta kontakt med din rådgiver i dag!

Dekningsomfang:

Huseierforsikring	38.808
- Hoved-dekninger: Brann-, vann- og innbrudds-skader, ansvar som huseier og husleietap dekkes i henhold til bestemmelsene i vilkårene for huseierforsikring.	
- Herav:	
Naturskade	769

Egenandeler:

	Boligareal/øvrig areal
Huseierforsikring	10.000/15.000
- For spesielle egenandeler, se vilkårenes pkt. 7.7	
Naturskade	8.000

SUM ÅRSPREMIE HUSEIER 38.808

SIKKERHETSFORSKRIFTER OG ANSVARSBEGRENSNINGER VED ENDRING AV RISIKO.

Erstatningen kan bli redusert eller falle helt bort dersom du ikke følger de sikkerhetsforskrifter som forsikringsforetaket har fastsatt, eller ikke gir Fremtind melding om endringer i risikoen, jf. FAL §§ 4-6, 4-7 og 4-8. Dersom Fremtind viser til forskrifter gitt av andre, kan du få disse ved å henvende deg til oss.

****
* HUSEIER *
****

SIKKERHETSFORSKRIFTER MED HENVISNING TIL VILKÅRETS PUNKT.

5.2.1.1 Offentlige lover og forskrifter og krav til kontroll.

Bestemmelser gitt i

- lov om brannvern med forskrifter, samt pålegg gitt av offentlig brannmyndighet og
- lov om tilsyn med elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av det stedlige el-tilsyn, skal følges.
- der det er pålagt gjennomført, eller gitt rabatt for el-kontroll skal denne utføres av en sertifisert kontrollør i henhold til NEK-405-2 for bolighus, og NEK-405-3 for næring og landbruksbygg. (NEK står for Norsk elektroteknisk komite). Kontrollintervallene skal utføres i henhold til de fastsatte bestemmelsene fra FG skade-teknikk, ut ifra type bygning/risikoklasse. Eier/bruker skal benytte autorisert installatør for å utbedre feil eller mangler som avdekkes avdekkes etter gjennomført El-kontroll.

5.2.1.2 Ansvarshavende for brannforebyggende arbeid

Bedriftens ledelse oppnevner en person til å forestå det brann-forebyggende arbeidet. Vedkommende skal

- sørge for at denne sikkerhetsforskrift er fulgt. Avvik skal rapporteres.
- sørge for at ansatte instrueres om brannforebyggende tiltak, bruk av slokkeutstyr og alarmeringsrutiner.
- sørge for at forhold som synes å true brannsikkerheten blir rettet straks.

For boligsameier og borettslag gjelder kun kravet til skiltet og merket rømningsvei, samt kartoppslag i hver etasje om slike rømningsveier.

5.2.1.3 Brann-/seksjoneringsvegger, branndører og brannlemmer

Brannvegger skal tilfredsstille offentlige krav, og alle åpninger skal være sikret slik at veggens brannklasse opprettholdes.
Branndører og -lemmer skal være selvlukkende.
Branndører og brannlemmer holdes åpne hvis de har automatisk lukking ved et branntilfelle. Slike skal funksjonsprøves minst en gang pr. uke.

5.2.1.4 Slukkingsredskaper

Påbudte slukkingsapparater/brannslanger skal være til stede på avmerket lett synlig og tilgjengelig plass og i god stand.
Slukkingsutstyr skal kontrolleres minst en gang i året. Hvert apparat skal være forsynt med en merkelapp som viser datoen for siste kontroll.

5.2.1.5 Varme arbeider

1. Definisjon

   Med varme arbeider forstås arbeider hvor det benyttes arbeidsverktøy og -utstyr som genererer gnister og/eller varme som kan føre til brann. Varme arbeider omfatter bruk av åpen flamme, varmlufts-, sveise-, skjære- og slipeutstyr.

2. Hvor sikkerhetsforskriften gjelder

Denne gjelder ved utførelse av varme arbeider i alle miljøer med brannrisiko. Unntatt er varme arbeider som utføres i spesielt tilrettelagte produksjons- og verkstedrom. Rommet skal være adskilt fra annen virksomhet som egen branncelle. Denne skal ha ubrennbare overflater.

3. Avtale med ekstern håndverker/entreprenør
Dersom varme arbeider skal utføres av ekstern håndverker/ entreprenør skal sikrede påse at sikkerhetsforskriftens krav inngår i skriftlig avtale eller kontrakt med denne.

4. Sikkerhetskrav

4.1 Sjekkliste for utførelse av varme arbeider utgitt av Finans Norge Forsikringsdrift eller tilsvarende sjekkliste skal være utfylt og signert før utførelse av arbeidet.
Sjekklisten er tilgjengelig på www.brannvernforeningen.no

4.2 Alt brennbart materiale i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være fjernet eller beskyttet.

4.3 Åpninger i gulv, vegger og tak i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være tettet.

4.4 Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand minimum 2 stk. 6 kg/liter håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig. Ett håndslokkeapparat kan erstattes med brannslange påsatt vann frem til strålerøret.

4.5 Navngitt brannvakt skal kontinuerlig overvåke brannrisiko under arbeidet, i pauser og nødvendig tid etter at arbeidet er avsluttet, minimum en time. Utførende kan være brannvakt der brannrisikoen vurderes som lav.

4.6 Brannvakt og utførende skal ha gyldig sertifikat for utførelse av varme arbeider fra Stiftelsen Norsk Brannnvernforening eller annen godkjent organisasjoni øvrige nordiske land.

5. Utførelse av varme arbeider på tak
I tillegg til punktene over gjelder følgende sikkerhetstiltak ved arbeider på tak:

5.1 Ved utførelse av varme arbeider på tak skal det i tillegg til sjekkliste foreligge en dokumentasjon på at det er utført en risikovurdering av arbeidet.

5.2 Det er forbud mot bruk av åpen og skjult flamme på oppfôrede og luftede tretak.

5.3 Ved utførelse av varme arbeider på kompakte og øvrige tak som ikke er nevnt i punkt 5.2 skal brennbar isolasjon og brennbare konstruksjoner være tilstrekkelig beskyttet med ubrennbar isolasjon eller ubrennbare materialer som gir tilsvarende beskyttelse. Ved bruk av åpen og skjult flamme skal det være tilstrekkelig sikkerhetsavstand til bygningskonstruksjoner/ bygningsdeler som består av brennbare materialer.

5.2.1.6 Sikkerhetsforskrift for brannsikring av frityr, koke- og stekeinnretninger i kommersielle kjøkken

Omfang

Kommersielle kjøkken med frityranlegg eller koke- og stekeinnretninger hvor det benyttes olje eller fett skal ha automatisk slukkeanlegg.

Systemkrav
Systemet skal prosjekteres og installeres i henhold til en relevant standard. Minimumskrav er gitt i NFPA 17A og det skal dokumenteres at system og funksjonalitet oppfyller krav i standarden.
Slukkeanlegget skal kunne løse ut både automatisk og manuelt.
Strøm og gasstilførsel skal frakobles automatisk ved aktivisering av anlegget.
Slukkemediet skal være godkjent for matfett og hindre re-antenning etter slokking. Slukkeanlegget skal i tillegg til å dekke frityr, koke- og stekeinnretninger også minimum dekke ventilasjonshette med fettfilter og ventilasjonskanal i henhold til systemkrav. Ytelsen til slukkeanlegget skal være testet i henhold til UL 300 av et akkreditert sertifiseringsorgan.

Kontroll, ettersyn og vedlikehold
Produsentens bestemmelser om kontroll, vedlikehold og ettersyn av slukkeanlegget skal følges, det skal verifiseres at dette dekker minimumskrav gitt i NFPA 17A. Standarden angir at vedlikehold skal utføres minst halvårlig av kvalifisert personell som har gjennomgått nødvendig opplæring av leverandøren. Kontroll, ettersyn og vedlikehold skal dokumenteres.

Rengjøring
Frityr, koke- og stekeinnretninger med filter, avtrekksvifte og kanal skal rengjøres som angitt av produsent og leverandør.
Frekvens for rengjøring må tilpasses angjeldende bruk.
Fettfilter må likevel som et minimum rengjøres minst hver uke, hyppigere ved behov og kanal med avtrekksvifter må rengjøres hvert år, helt ut til det fri.

Strøm- og gasstilførsel
Strøm og eventuell gasstilførsel for frityr, andre koke- og stekeinnretninger skal frakobles ved arbeidstidens slutt.

Håndslukkere
I tillegg til automatisk slukkeanlegg er det krav til manuelt håndslukkeapparat, minimum 6 liter, brannklasse75F, testet og godkjent etter gjeldende standard, NS-EN 3. Plassering av slukkeapparat skal være merket, fastmontert, lett synlig og lett tilgjengelig. Håndslukkeapparat skal kontrolleres iht. NS 3910 av kompetent person.

Opplæring
Berørt personell skal gjennomføre opplæring i virkemåte, bruk av automatisk slukkeanlegg med manuell utløsning og slukking med manuelt håndslokkerapparat. Opplæringen skal inkludere aktuelle bestemmelser i denne sikkerhetsforskriften og leverandørens anbefalte rutiner etter utløst slukkeanlegg.

5.2.1.7 Tobakksrøyking
I produksjons- og lagerlokaler tillates røyking bare på de steder som er angitt i bedriftens egne røykebestemmelser.

Røykebestemmelsene skal være utarbeidet med tanke på brannsikkerheten og være godkjent av bedriftens ledelse.

5.2.1.8 Orden og renhold

Avfall som kan selvantenne og avfall som kan avgi brennbare gasser, skal legges i egne beholdere av flammefast materiale med selvlukkende lokk, eller straks fjernes til betryggende sted. Betryggende avfallshåndtering skal være etablert. Brenning av avfall skal foregå på forsvarlig måte og bare på sted hvor brannsikringen er ivaretatt.

5.2.1.9 Drift og vedlikehold

Forsikringstaker skal holde de forsikrede ting i god driftsmessig stand og påse at offentlige og andre forskrifter til forebygging eller begrensning av skade blir overholdt. Forsikringstaker skal sørge for jevnlig snømåking av tak, veranda, balkong og terrasse på bygning han benytter til sin virksomhet, slik at skade ikke oppstår. Bygningen må tilfredsstille de lastkrav iht. bygnings-lovgivningen som gjaldt da bygningen ble bygd/ombygget.

5.2.1.10 Utendørs oppbevaring av brennbart materiale

Avfallsbeholdere med papir og annet brennbart materiale, brennbart materiale som ligger fritt eller i container, søppelkasser, papirkurver og lignende, skal plasseres slik at brann ikke kan spre seg til bygninger. Avstand til nærmeste byggverk skal være minst 5 meter. Unntak:
Dersom brennbart materiale er oppbevart i lukket og låst container/ oppbevaringsenhet som kan spre seg ut av containeren/ oppbevaringsenheten, kan brennbart materiale oppbevares nærmere bygningens vegg. Lagre av brennbart materiale der høyden er over 4 meter eller areal større enn 200 m2 skal plasseres minimum 25 meters avstand til byggverk.

5.2.2 Sikring mot elektriske fenomenskader

Elektronisk styrte maskiner og apparater og elektroniske komponenter skal på nett- og signalsiden være beskyttet mot overspenning forårsaket av atmosfæriske utladninger, nettstøy fra elektriske motorer, apparater o.I., samt mot variasjoner i nettspenningen. Leverandørs/produsents brukerveiledning må følges, og den som betjener innretningen må være kvalifisert til dette.

5.2.3 Sikring mot vann- og rørskader

- Sikrede skal sørge for at bygning er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.
- For fritidsbolig og bygning uten fast beboelse eller bruk, skal hovedstoppekran lukkes og tappekraner åpnes og stenges for å avlaste trykket når bygningen forlates i mer enn 3 døgn.
- Sluk og vannlåser skal rengjøres regelmessig og det skal kontrolleres at sluk ikke er tildekket.
- Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal stå i rom med sluk eller ha innebygd stoppeventil.
- Kjøleskap, kaffe-og isbitmaskiner og lignende, som er tilkoplet vann, skal ha automatisk avstenging med føler, i områder hvor

lekkasje kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges.
- Svømmebasseng eller annen badekilde, samt rørledninger skal tømmes for vann eller det skal være påsatt tilstrekkelig varme for å unngå frostskade, såfremt ikke annet er foreskrevet fra leverandør.
- Utvendige rørledninger må være lagt med dybde i henhold til stedlige forskrifter.

5.2.4 Innbruddssikring

Der det ikke stilles særskilte krav til innbruddssikring på grunn av virksomheten i bygget, gjelder følgende:
- Ytterdører og dører fra fellesareal skal være låst med FG-godkjent låseenhet.
- Hvis mulig skal også dører i offentlig påbudt rømningsvei være utstyrt med FG-godkjent låseenhet.
- Vinduer og andre åpninger skal være lukket og forsvarlig sikret for å hindre uvedkommende i å komme inn i bygningen/rommet.
- Nøkler og koder skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.
- Skytevåpen, våpendeler og ammunisjon skal oppbevares innlåst iht. gjeldende lover og forskrifter.

5.2.5 Vedlikehold og tilsyn

Sikrede skal sørge for vedlikehold av og tilsyn med forsikret bygning, slik at bygningen kan tåle de påkjenninger den er beregnet for. Vedlikehold skal også omfatte bygningens rørledning og elektrisk anlegg. Vedlikehold, ettersyn, kontroll og bruk skal utføres i henhold til instruks eller veiledning. Utgifter til vedlikehold og forbedringer erstatte ikke.

5.2.6 Sikring mot skade ved snøtyngde og takras

For å hindre skade ved snøtyngde og takras skal snø og is fjernes fra tak, takrenner, vegger, verandaer, terrasser, balkonger, eiendeler, solceller og andre installasjoner før bæreevnen er overskredet, og ved fare for ras.

5.2.7 Forskriftsmessig utførelse av bygningsarbeid og reparasjoner

Reparasjoner, nyinstallasjoner og bygningsarbeid skal utføres etter gjeldende forskrifter. I tillegg skal følgende arbeid utføres av sertifisert/godkjent håndverkerforetak med eget organisasjonsnummer:
- Reparasjoner/nyinstallasjoner av elektriske anlegg og VVS.
- Bygningsarbeid som berører bærende konstruksjoner.
- Varme arbeider, f.eks. taktekking, sveising o.l.

5.2.8 Teknisk utstyr

Teknisk utstyr skal installeres, brukes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens/produsentens veiledning. De som betjener/ vedlikeholder utstyret, må være kvalifisert til dette.

ANSVARSBEGRENSNINGER I FORBINDELSE MED ENDRING AV RISIKO MED HENVISNING TIL VILKÅRETS PUNKT.

5.3.1 Fraflyttet eiendom

Er eiendommen fraflyttet, erstattes bare skader ved brann, direkte lynnedslag og naturskade.

5.3.2 Sikringstiltak
Sikringstiltak nevnt i forsikringsbeviset skal være gjennomført og holdt ved like. Hvis det har skjedd en endring som betingering. høyere premie, kan selskapets ansvar bli satt forholdsmessig ned, jfr. FAL § 4-7.

5.3.3 Bruksendring
Ved bruksendring som medfører økt risiko og som betinger en høyere premie kan selskapet sette ned erstatning forholdsmessig, jfr. FAL § 4-7. Er bruksendringen av vesentlig betydning for risikoen kan selskapet være helt uten ansvar og erstatningen falle helt bort, jfr. FAL § 4-6.
Bruken av bygget skal være godkjent for den virksomhet som foregår i lokalene.

5.4 FORSETT
Foretaket dekker ikke skade som sikrede/forsikrede har voldt forsettlig, jfr. FAL § 4-9.

5.5 GROV UAKTSOMHET
Foretaket dekker ikke skade som sikrede/forsikrede har voldt ved grov uaktsomhet. Det kan, under hensyn til skyldgraden og omstendighetene for øvrig, avgjøres at foretaket skal erstatte en del av skaden, jfr. FAL § 4-9.

6.1 Følgene av å ikke gi melding om tilbygg eller annen forandring som innvirker på bygningens verdi: Endring kan betinge høyere premie og føre til redusert erstatning.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Fremtind Forsikring AS er behandlingsansvarlig for de personopplysninger selskapet registrerer, innhenter eller behandler om deg, og som er nødvendige for at selskapet skal kunne opprette og administrere forsikrings-ordningene og oppfylle selskapets avtaleforpliktelser.
Avhengig av ditt kundeforhold, kan personopplysninger bli utlevert til din distributør, reassurandører og til offentlige myndigheter som kan kreve slike opplysninger utlevert.
Etter Personopplysningsloven har du rett til å få innsyn i de opplysninger selskapet har om deg, og rett til å kreve at feilaktige eller ufullstendige opplysninger blir rettet.
Du kan lese mer om Fremtind Forsikring AS sin bruk av dine personopplysninger og dine rettigheter i vår personvernerklæring på Fremtind.no

FRIST FOR Å MELDE INNTRUFFET SKADE

Skade skal meldes til forsikringsforetaket snarest mulig, jf. Forsikrings-avtaleloven (FAL) §§ 4-10 og 13-11. Retten til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner erstatningskravet, jf. FAL §§ 8-5 og 18-5.

MELD SKADE

Du kan enkelt melde skade til oss digitalt på eikaforsikring.no
Skade må meldes til forsikringsforetaket snarest.

KLAGEMULIGHETER

Mener du at vi har gjort feil i saker som gjelder forsikringsavtalen eller erstatningsoppgjøret? Du kan klage til oss eller Finansklagenemnda.
Les mer om vår klageordning på fremtind.no/klage
Kontaktinformasjon til Finansklagenemnda finner du på finkn.no

FORSIKRINGSSELSKAPENES SENTRALE SKADEREGISTER (FOSS)

Alle skader som meldes et forsikringsforetak, registreres i Forsikrings-selskapenes Sentrale Skaderegister (FOSS). Når et forsikringsselskap melder en skade til registeret, får selskapet automatisk oversikt over alle skader som tidligere er innmeldt på samme kunde, også i andre forsikringsselskaper. Forsikringstaker har innsynsrett i registeret og rett til å kreve retting av opplysningene.
En begjæring om innsyn må være skriftlig og undertegnet, jf. person-opplysningsloven § 24. I begjæringen må det oppgis fødselsnummer (11 siffer), samt legges ved bekreftet kopi av gyldig legitimasjonsdokument. Som gyldig legitimasjon regnes norsk førerkort, gyldig pass og gyldig bankkort med bilde. Fødselsnummeret er nødvendig for å gjennomføre søket i registeret. Opplysningene fra registeret returneres til deg pr post og du må derfor oppgi folkeregistrert adresse i henvendelsen.

Begjæring om innsyn sendes per post til:
Finans Norge Forsikringsdrift
Postboks 2473 Solli
0202 Oslo

GARANTIORDNING FOR SKADEFORSIKRING

Fremtind Forsikring AS er med i en garantiordning for foretak som tilbyr skadeforsikring. Garantiordningen skal hjelpe de sikrede hvis forsikrings-foretaket ikke kan betale sine forsikringsforpliktelser iht. skade-forsikringsavtalene, se lov av 15.12.2015 om Finansforetak og finanskonsern §§ 20A-1 til 20A-8, og Forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 kapittel 20A Garantiordninger for forsikringsvirksomhet. Garantiordningen har maksimalt beløp pr krav. Ordningen omfatter blant annet ikke livsforsikring, luftfartsforsikring, sjøforsikring, energi-forsikring, kredittforsikring eller næringsforsikring for større næringsdrivende. For detaljer vises det til forskriften.

FORSIKRINGSFORMIDLER:

Fremtind Forsikring
Postboks 332
2303 HAMAR

Org.nr.: 915651232

FORSIKRINGSFORETAK:

Fremtind Forsikring AS
Postboks 778 Sentrum
0106 OSLO
Tlf.: 915 03 850
Org.nr.: 915651232

VILKÅR OG PRODUKTARK

Vilkår: https://www.eikaforsikring.no/alle-forsikringer/vilkar
IPID: https://www.eikaforsikring.no/alle-forsikringer/produktinformasjon

FORSIKRINGSDISTRIBUSJON - FORSIKRINGSAVTALELOVEN

Forsikringsformidleren og forsikringsforetaket er registrert i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir personlig anbefaling iht. FAL § 1B-1 annet ledd.

Fremtind Forsikrings ansatte mottar ikke provisjon som følge av salg utover fast lønn.

Fremtind Forsikring vil sende alle dokumenter knyttet til ditt kundeforhold digitalt. Du kan velge å reservere deg mot digital kommunikasjon og du vil da motta alle dokumenter fra Fremtind Forsikring fysisk i posten. For å reservere deg, logg inn på Min side eller kontakt din forsikringsrådgiver.

Sameiet Svalbardveien 1 B

Svalbardveien 1 B
0375 OSLO

Returadresse:
Fremtind Forsikring
Postboks 332
2303 HAMAR
Tlf. 62 51 73 80

****
* F O R S I K R I N G S B E V I S *
****

Dette forsikringsbeviset omfatter følgende forsikringer:

	Forrige årspris	Årspris	
* Huseier Sameie 2 til 6 leiligh. Svalbardveien 1b		37.107	Fornyelse
Sum årspris forsikring		37.107	

Se "Forsikringsnytt" for nærmere detaljer om endring i pris og indeks.
Har du andre spørsmål knyttet til dine forsikringer kontakt din rådgiver.

Øvrig innhold:
* Sikkerhetsforskrifter
* Ansvarsbegrensninger i forbindelse med endring av risiko
* Frist for å melde inntruffet skade
* Klagemuligheter
* Forsikringsselskapenes Sentrale Skaderegister (FOSS)

****
* HUSEIER *
****

Forsikringsnr: 4943816 / 37

Avtalen gjelder for perioden: 15.02.2026 - 15.02.2027
Begge dager fra/til kl. 00:00

Premie for avtaleperioden: 37.107

Forsikringssted: Svalbardveien 1b
0375 OSLO

* Sameie 2 til 6 leiligh. Fullverdi 14.395.846

* Løsøre, førsterisiko Forsikringssum 158.726
  - Dekkes kun hvis forsikringssum er valgt

Sikkerhetsrabatt:

Sprinkling	Nei
Brannalarm	Nei
El-kontroll	Nei
Dato utført el-kontroll	

- Kontrollen skal gjennomføres av autorisert installatør/ kontrollør. Alle feil og mangler skal utbedres fortløpende.

Rør i rør	Nei
Lekkasjealarm	Nei
Lekkasjestopp	Nei
Innbruddsalarm	Nei

Gjennomført el.kontroll gir redusert risiko for brann og redusert pris på forsikringen. Ta kontakt med din rådgiver i dag!

Dekningsomfang:

Huseierforsikring	37.107

- Hoved-dekninger: Brann-, vann- og innbrudds- skader, ansvar som huseier og husleietap dekkes i henhold til bestemmelsene i vilkårene for huseierforsikring.
- Herav:

Løsøre, jf. Vilkårets pkt. 3.2	272
Naturskade	1.164

Egenandeler:

	Boligareal/øvrig areal
Huseierforsikring	15.000/20.000

- For spesielle egenandeler, se vilkårenes pkt. 7.7

Naturskade	8.000
Løsøre	10.000

SUM ÅRSPREMIE HUSEIER 37.107

SIKKERHETSFORSKRIFTER OG ANSVARSBEGRENSNINGER VED ENDRING AV RISIKO.

Erstatningen kan bli redusert eller falle helt bort dersom du ikke følger de sikkerhetsforskrifter som forsikringsforetaket har fastsatt, eller ikke gir Fremtind melding om endringer i risikoen, jf. FAL §§ 4-6, 4-7 og 4-8. Dersom Fremtind viser til forskrifter gitt av andre, kan du få disse ved å henvende deg til oss.

****
* HUSEIER *
****

SIKKERHETSFORSKRIFTER MED HENVISNING TIL VILKÅRETS PUNKT.

5.2.1.1 Offentlige lover og forskrifter og krav til kontroll.
Bestemmelser gitt i
- lov om brannvern med forskrifter, samt pålegg gitt av offentlig brannmyndighet og
- lov om tilsyn med elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av det stedlige el-tilsyn, skal følges.
- der det er pålagt gjennomført, eller gitt rabatt for el-kontroll skal denne utføres av en sertifisert kontrollør i henhold til NEK-405-2 for bolighus, og NEK-405-3 for næring og landbruksbygg. (NEK står for Norsk elektroteknisk komite). Kontrollintervallene skal utføres i henhold til de fastsatte bestemmelsene fra FG skade-teknikk, ut ifra type bygning/risikoklasse. Eier/bruker skal benytte autorisert installatør for å utbedre feil eller mangler som avdekkes avdekkes etter gjennomført El-kontroll.

5.2.1.2 Ansvarshavende for brannforebyggende arbeid
Bedriftens ledelse oppnevner en person til å forestå det brann-forebyggende arbeidet. Vedkommende skal
- sørge for at denne sikkerhetsforskrift er fulgt. Avvik skal rapporteres.
- sørge for at ansatte instrueres om brannforebyggende tiltak, bruk av slokkeutstyr og alarmeringsrutiner.
- sørge for at forhold som synes å true brannsikkerheten blir rettet straks.

For boligsameier og borettslag gjelder kun kravet til skiltet og merket rømningsvei, samt kartoppslag i hver etasje om slike rømningsveier.

5.2.1.3 Brann-/seksjoneringsvegger, branndører og brannlemmer
Brannvegger skal tilfredsstille offentlige krav, og alle åpninger skal være sikret slik at veggens brannklasse opprettholdes.
Branndører og -lemmer skal være selvlukkende.
Branndører og brannlemmer holdes åpne hvis de har automatisk lukking ved et branntilfelle. Slike skal funksjonsprøves minst en gang pr. uke.

5.2.1.4 Slukkingsredskaper
Påbudte slukkingsapparater/brannslanger skal være til stede på avmerket lett synlig og tilgjengelig plass og i god stand.
Slukkingsutstyr skal kontrolleres minst en gang i året. Hvert apparat skal være forsynt med en merkelapp som viser datoen for siste kontroll.

5.2.1.5 Varme arbeider

1. Definisjon
   Med varme arbeider forstås arbeider hvor det benyttes arbeidsverktøy og -utstyr som genererer gnister og/eller varme som kan føre til brann. Varme arbeider omfatter bruk av åpen flamme, varmlufts-, sveise-, skjære- og slipeutstyr.

2. Hvor sikkerhetsforskriften gjelder
Denne gjelder ved utførelse av varme arbeider i alle miljøer med brannrisiko. Unntatt er varme arbeider som utføres i spesielt tilrettelagte produksjons- og verkstedrom. Rommet skal være adskilt fra annen virksomhet som egen branncelle. Denne skal ha ubrennbare overflater.

3. Avtale med ekstern håndverker/entreprenør
Dersom varme arbeider skal utføres av ekstern håndverker/ entreprenør skal sikrede påse at sikkerhetsforskriftens krav inngår i skriftlig avtale eller kontrakt med denne.

4. Sikkerhetskrav

4.1 Sjekkliste for utførelse av varme arbeider utgitt av Finans Norge Forsikringsdrift eller tilsvarende sjekkliste skal være utfylt og signert før utførelse av arbeidet.
Sjekklisten er tilgjengelig på www.brannvernforeningen.no

4.2 Alt brennbart materiale i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være fjernet eller beskyttet.

4.3 Åpninger i gulv, vegger og tak i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være tettet.

4.4 Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand minimum 2 stk. 6 kg/liter håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig. Ett håndslokkeapparat kan erstattes med brannslange påsatt vann frem til strålerøret.

4.5 Navngitt brannvakt skal kontinuerlig overvåke brannrisiko under arbeidet, i pauser og nødvendig tid etter at arbeidet er avsluttet, minimum en time. Utførende kan være brannvakt der brannrisikoen vurderes som lav.

4.6 Brannvakt og utførende skal ha gyldig sertifikat for utførelse av varme arbeider fra Stiftelsen Norsk Brannnvernforening eller annen godkjent organisasjoni øvrige nordiske land.

5. Utførelse av varme arbeider på tak
I tillegg til punktene over gjelder følgende sikkerhetstiltak ved arbeider på tak:

5.1 Ved utførelse av varme arbeider på tak skal det i tillegg til sjekkliste foreligge en dokumentasjon på at det er utført en risikovurdering av arbeidet.

5.2 Det er forbud mot bruk av åpen og skjult flamme på oppfôrede og luftede tretak.

5.3 Ved utførelse av varme arbeider på kompakte og øvrige tak som ikke er nevnt i punkt 5.2 skal brennbar isolasjon og brennbare konstruksjoner være tilstrekkelig beskyttet med ubrennbar isolasjon eller ubrennbare materialer som gir tilsvarende beskyttelse. Ved bruk av åpen og skjult flamme skal det være tilstrekkelig sikkerhetsavstand til bygningskonstruksjoner/ bygningsdeler som består av brennbare materialer.

5.2.1.6 Sikkerhetsforskrift for brannsikring av frityr, koke- og stekeinnretninger i kommersielle kjøkken

Omfang

Kommersielle kjøkken med frityranlegg eller koke- og

stekeinnretninger hvor det benyttes olje eller fett skal ha automatisk slukkeanlegg.

Systemkrav
Systemet skal prosjekteres og installeres i henhold til en relevant standard. Minimumskrav er gitt i NFPA 17A og det skal dokumenteres at system og funksjonalitet oppfyller krav i standarden.
Slukkeanlegget skal kunne løse ut både automatisk og manuelt.
Strøm og gasstilførsel skal frakobles automatisk ved aktivisering av anlegget.
Slukkemediet skal være godkjent for matfett og hindre re-antenning etter slokking. Slukkeanlegget skal i tillegg til å dekke frityr, koke- og stekeinnretninger også minimum dekke ventilasjonshette med fettfilter og ventilasjonskanal i henhold til systemkrav. Ytelsen til slukkeanlegget skal være testet i henhold til UL 300 av et akkreditert sertifiseringsorgan.

Kontroll, ettersyn og vedlikehold
Produsentens bestemmelser om kontroll, vedlikehold og ettersyn av slukkeanlegget skal følges, det skal verifiseres at dette dekker minimumskrav gitt i NFPA 17A. Standarden angir at vedlikehold skal utføres minst halvårlig av kvalifisert personell som har gjennomgått nødvendig opplæring av leverandøren. Kontroll, ettersyn og vedlikehold skal dokumenteres.

Rengjøring
Frityr, koke- og stekeinnretninger med filter, avtrekksvifte og kanal skal rengjøres som angitt av produsent og leverandør.
Frekvens for rengjøring må tilpasses angjeldende bruk.
Fettfilter må likevel som et minimum rengjøres minst hver uke, hyppigere ved behov og kanal med avtrekksvifter må rengjøres hvert år, helt ut til det fri.

Strøm- og gasstilførsel
Strøm og eventuell gasstilførsel for frityr, andre koke- og stekeinnretninger skal frakobles ved arbeidstidens slutt.

Håndslukkere
I tillegg til automatisk slukkeanlegg er det krav til manuelt håndslukkeapparat, minimum 6 liter, brannklasse75F, testet og godkjent etter gjeldende standard, NS-EN 3. Plassering av slukkeapparat skal være merket, fastmontert, lett synlig og lett tilgjengelig. Håndslukkeapparat skal kontrolleres iht. NS 3910 av kompetent person.

Opplæring
Berørt personell skal gjennomføre opplæring i virkemåte, bruk av automatisk slukkeanlegg med manuell utløsning og slukking med manuelt håndslokkerapparat. Opplæringen skal inkludere aktuelle bestemmelser i denne sikkerhetsforskriften og leverandørens anbefalte rutiner etter utløst slukkeanlegg.

5.2.1.7 Tobakksrøyking

I produksjons- og lagerlokaler tillates røyking bare på de steder som er angitt i bedriftens egne røykebestemmelser. Røykebestemmelsene skal være utarbeidet med tanke på brannsikkerheten og være godkjent av bedriftens ledelse.

5.2.1.8 Orden og renhold

Avfall som kan selvantenne og avfall som kan avgi brennbare gasser, skal legges i egne beholdere av flammefast materiale med selvlukkende lokk, eller straks fjernes til betryggende sted. Betryggende avfallshåndtering skal være etablert. Brenning av avfall skal foregå på forsvarlig måte og bare på sted hvor brannsikringen er ivaretatt.

5.2.1.9 Drift og vedlikehold

Forsikringstaker skal holde de forsikrede ting i god driftsmessig stand og påse at offentlige og andre forskrifter til forebygging eller begrensning av skade blir overholdt. Forsikringstaker skal sørge for jevnlig snømåking av tak, veranda, balkong og terrasse på bygning han benytter til sin virksomhet, slik at skade ikke oppstår. Bygningen må tilfredsstille de lastkrav iht. bygnings-lovgivningen som gjaldt da bygningen ble bygd/ombygget.

5.2.1.10 Utendørs oppbevaring av brennbart materiale

Avfallsbeholdere med papir og annet brennbart materiale, brennbart materiale som ligger fritt eller i container, søppelkasser, papirkurver og lignende, skal plasseres slik at brann ikke kan spre seg til bygninger. Avstand til nærmeste byggverk skal være minst 5 meter. Unntak:
Dersom brennbart materiale er oppbevart i lukket og låst container/ oppbevaringsenhet som kan spre seg ut av containeren/ oppbevaringsenheten, kan brennbart materiale oppbevares nærmere bygningens vegg. Lagre av brennbart materiale der høyden er over 4 meter eller areal større enn 200 m2 skal plasseres minimum 25 meters avstand til byggverk.

5.2.2 Sikring mot elektriske fenomenskader

Elektronisk styrte maskiner og apparater og elektroniske komponenter skal på nett- og signalsiden være beskyttet mot overspenning forårsaket av atmosfæriske utladninger, nettstøy fra elektriske motorer, apparater o.I., samt mot variasjoner i nettspenningen. Leverandørs/produsents brukerveiledning må følges, og den som betjener innretningen må være kvalifisert til dette.

5.2.3 Sikring mot vann- og rørskader

- Sikrede skal sørge for at bygning er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.
- For fritidsbolig og bygning uten fast beboelse eller bruk, skal hovedstoppekran lukkes og tappekraner åpnes og stenges for å avlaste trykket når bygningen forlates i mer enn 3 døgn.
- Sluk og vannlåser skal rengjøres regelmessig og det skal kontrolleres at sluk ikke er tildekket.
- Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal stå i rom med sluk eller ha innebygd stoppeventil.

- Kjøleskap, kaffe-og isbitmaskiner og lignende, som er tilkoplet vann, skal ha automatisk avstenging med føler, i områder hvor lekkasje kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges.
- Svømmebasseng eller annen badekilde, samt rørledninger skal tømmes for vann eller det skal være påsatt tilstrekkelig varme for å unngå frostskade, såfremt ikke annet er foreskrevet fra leverandør.
- Utvendige rørledninger må være lagt med dybde i henhold til stedlige forskrifter.

5.2.4 Innbruddssikring

Der det ikke stilles særskilte krav til innbruddssikring på grunn av virksomheten i bygget, gjelder følgende:

- Ytterdører og dører fra fellesareal skal være låst med FG-godkjent låseenhet.
- Hvis mulig skal også dører i offentlig påbudt rømningsvei være utstyrt med FG-godkjent låseenhet.
- Vinduer og andre åpninger skal være lukket og forsvarlig sikret for å hindre uvedkommende i å komme inn i bygningen/rommet.
- Nøkler og koder skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.
- Skytevåpen, våpendeler og ammunisjon skal oppbevares innlåst iht. gjeldende lover og forskrifter.

5.2.5 Vedlikehold og tilsyn

Sikrede skal sørge for vedlikehold av og tilsyn med forsikret bygning, slik at bygningen kan tåle de påkjenninger den er beregnet for. Vedlikehold skal også omfatte bygningens rørledning og elektrisk anlegg. Vedlikehold, ettersyn, kontroll og bruk skal utføres i henhold til instruks eller veiledning. Utgifter til vedlikehold og forbedringer erstatte ikke.

5.2.6 Sikring mot skade ved snøtyngde og takras

For å hindre skade ved snøtyngde og takras skal snø og is fjernes fra tak, takrenner, vegger, verandaer, terrasser, balkonger, eiendeler, solceller og andre installasjoner før bæreevnen er overskredet, og ved fare for ras.

5.2.7 Forskriftsmessig utførelse av bygningsarbeid og reparasjoner

Reparasjoner, nyinstallasjoner og bygningsarbeid skal utføres etter gjeldende forskrifter. I tillegg skal følgende arbeid utføres av sertifisert/godkjent håndverkerforetak med eget organisasjonsnummer:

- Reparasjoner/nyinstallasjoner av elektriske anlegg og VVS.
- Bygningsarbeid som berører bærende konstruksjoner.
- Varme arbeider, f.eks. taktekking, sveising o.l.

5.2.8 Teknisk utstyr

Teknisk utstyr skal installeres, brukes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens/produsentens veiledning. De som betjener/ vedlikeholder utstyret, må være kvalifisert til dette.

ANSVARSBEGRENSNINGER I FORBINDELSE MED ENDRING AV RISIKO MED HENVISNING TIL VILKÅRETS PUNKT.

5.3.1 Fraflyttet eiendom

Er eiendommen fraflyttet, erstattes bare skader ved brann, direkte lynnedslag og naturskade.

5.3.2 Sikringstiltak
Sikringstiltak nevnt i forsikringsbeviset skal være gjennomført og holdt ved like. Hvis det har skjedd en endring som betingering. høyere premie, kan selskapets ansvar bli satt forholdsmessig ned, jfr. FAL § 4-7.

5.3.3 Bruksendring
Ved bruksendring som medfører økt risiko og som betinger en høyere premie kan selskapet sette ned erstatning forholdsmessig, jfr. FAL § 4-7. Er bruksendringen av vesentlig betydning for risikoen kan selskapet være helt uten ansvar og erstatningen falle helt bort, jfr. FAL § 4-6.
Bruken av bygget skal være godkjent for den virksomhet som foregår i lokalene.

5.4 FORSETT
Foretaket dekker ikke skade som sikrede/forsikrede har voldt forsettlig, jfr. FAL § 4-9.

5.5 GROV UAKTSOMHET
Foretaket dekker ikke skade som sikrede/forsikrede har voldt ved grov uaktsomhet. Det kan, under hensyn til skyldgraden og omstendighetene for øvrig, avgjøres at foretaket skal erstatte en del av skaden, jfr. FAL § 4-9.

6.1 Følgene av å ikke gi melding om tilbygg eller annen forandring som innvirker på bygningens verdi: Endring kan betinge høyere premie og føre til redusert erstatning.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Fremtind Forsikring AS er behandlingsansvarlig for de personopplysninger selskapet registrerer, innhenter eller behandler om deg, og som er nødvendige for at selskapet skal kunne opprette og administrere forsikrings-ordningene og oppfylle selskapets avtaleforpliktelser.
Avhengig av ditt kundeforhold, kan personopplysninger bli utlevert til din distributør, reassurandører og til offentlige myndigheter som kan kreve slike opplysninger utlevert.
Etter Personopplysningsloven har du rett til å få innsyn i de opplysninger selskapet har om deg, og rett til å kreve at feilaktige eller ufullstendige opplysninger blir rettet.
Du kan lese mer om Fremtind Forsikring AS sin bruk av dine personopplysninger og dine rettigheter i vår personvernerklæring på Fremtind.no

FRIST FOR Å MELDE INNTRUFFET SKADE

Skade skal meldes til forsikringsforetaket snarest mulig, jf. Forsikrings-avtaleloven (FAL) §§ 4-10 og 13-11. Retten til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner erstatningskravet,

jf. FAL §§ 8-5 og 18-5.

MELD SKADE

Du kan enkelt melde skade til oss digitalt på eikaforsikring.no
Skade må meldes til forsikringsforetaket snarest.

KLAGEMULIGHETER

Mener du at vi har gjort feil i saker som gjelder forsikringsavtalen eller erstatningsoppgjøret? Du kan klage til oss eller Finansklagenemnda.
Les mer om vår klageordning på fremtind.no/klage
Kontaktinformasjon til Finansklagenemnda finner du på finkn.no

FORSIKRINGSSELSKAPENES SENTRALE SKADEREGISTER (FOSS)

Alle skader som meldes et forsikringsforetak, registreres i Forsikrings-selskapenes Sentrale Skaderegister (FOSS). Når et forsikringsselskap melder en skade til registeret, får selskapet automatisk oversikt over alle skader som tidligere er innmeldt på samme kunde, også i andre forsikringsselskaper. Forsikringstaker har innsynsrett i registeret og rett til å kreve retting av opplysningene.
En begjæring om innsyn må være skriftlig og undertegnet, jf. person-opplysningsloven § 24. I begjæringen må det oppgis fødselsnummer (11 siffer), samt legges ved bekreftet kopi av gyldig legitimasjonsdokument. Som gyldig legitimasjon regnes norsk førerkort, gyldig pass og gyldig bankkort med bilde. Fødselsnummeret er nødvendig for å gjennomføre søket i registeret. Opplysningene fra registeret returneres til deg pr post og du må derfor oppgi folkeregistrert adresse i henvendelsen.

Begjæring om innsyn sendes per post til:
Finans Norge Forsikringsdrift
Postboks 2473 Solli
0202 Oslo

GARANTIORDNING FOR SKADEFORSIKRING

Fremtind Forsikring AS er med i en garantiordning for foretak som tilbyr skadeforsikring. Garantiordningen skal hjelpe de sikrede hvis forsikrings-foretaket ikke kan betale sine forsikringsforpliktelser iht. skade-forsikringsavtalene, se lov av 15.12.2015 om Finansforetak og finanskonsern §§ 20A-1 til 20A-8, og Forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 kapittel 20A Garantiordninger for forsikringsvirksomhet. Garantiordningen har maksimalt beløp pr krav. Ordningen omfatter blant annet ikke livsforsikring, luftfartsforsikring, sjøforsikring, energi-forsikring, kredittforsikring eller næringsforsikring for større næringsdrivende. For detaljer vises det til forskriften.

FORSIKRINGSFORMIDLER:

Fremtind Forsikring
Postboks 332
2303 HAMAR

FORSIKRINGSFORETAK:

Fremtind Forsikring AS
Postboks 778 Sentrum
0106 OSLO

Org.nr.: 915651232

Tlf.: 915 03 850
Org.nr.: 915651232

VILKÅR OG PRODUKTARK

Vilkår: https://www.eikaforsikring.no/alle-forsikringer/vilkar
IPID: https://www.eikaforsikring.no/alle-forsikringer/produktinformasjon

FORSIKRINGSDISTRIBUSJON - FORSIKRINGSAVTALELOVEN

Forsikringsformidleren og forsikringsforetaket er registrert i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir personlig anbefaling iht. FAL § 1B-1 annet ledd.

Fremtind Forsikrings ansatte mottar ikke provisjon som følge av salg utover fast lønn.

Fremtind Forsikring vil sende alle dokumenter knyttet til ditt kundeforhold digitalt. Du kan velge å reservere deg mot digital kommunikasjon og du vil da motta alle dokumenter fra Fremtind Forsikring fysisk i posten. For å reservere deg, logg inn på Min side eller kontakt din forsikringsrådgiver.

Vedtekter for Sameiet Svalbardveien 1B, 0375 Oslo

Vedtektene er bygget på "Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7".

1. Navn og adresse
2. Eiendommens registernummer
3. Antall Eierseksjoner
4. Fellesarealer
5. Sikkerhet
6. (Jfr. Lov om eierseksjoner)
7. (Jfr. Lov om eierseksjoner)
8. (Jfr. Lov om eierseksjoner)
9. (Jfr. Lov om eierseksjoner)
10. Rett til kjøp
11. Fysisk råderett
12. Rettslig råderett
13. Fellesutgifter
14. Ansvar for Sameiets forpliktelser
15. Ettersyn
16. Mislighold
17. Sameiemøter
18. Innkalling til ordinære sameiermøter
19. Innkalling til ekstraordinære sameiemøter
20. Om sameiemøte
21. Sameiemøtets kompetanse
22. Ugildhet – Inhabilitet
23. Styret
24. Sammensetning av Styret
25. Innkalling til Styremøte
26. Styremøter
27. Styrets kompetanse
28. Ugildhet for Styreleder og Styremedlem
29. Regnskap og Revisjon
30. Tvistemål i eierseksjonsforhold
31. Overdragelse
32. Fremleie

Vedlegg 2: Lov om eierseksjoner
Vedlegg 3: Husordensregler

Oslo, april 2012

§3 og §4 endret iht vedtak i sameiemøte 26/4-2012

K.B

G.R.

§ 1 Navn og adresse

Sameiets navn er Sameiet Svalbardveien 1B

Adresse: Svalbardveien 1B, 0375 Oslo

§ 2 Eiendommens registernummer

Sameiet omfatter garasjedel av eiendommen gnr. 36, bnr. 302, Oslo Kommune med påstående bebyggelse.

§ 3 Antall eierseksjoner

Sameiet består av i alt 6 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn, og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter, samt en bodplass og en garasjeplass.

Sameiebrøkene er 62/700 for seksjon nr. 1, 2, 3 og 4; 100/700 for seksjon nr. 5 og 350/700 for seksjon nr. 6.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.

§ 4 Fellesarealer

Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesarealer. Seksjon r. 1 og 2 har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten. (jfr. vedlegg 1).

Iflg oppdelingsbegjæring av 4.10.1988 er garasjer og kjellerboder fordelt på de enkelte seksjonene. Endring av bruksretten til garasje og kjellerbod/ bodplass kan skje ved avgjørelse av sameiemøte med minst 2/3 flertall.

Garasjen har egne vedtekter og regnskap.

§ 5 Sikkerhet

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 20.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Ovennevnte panteforhold reguleres i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregningene er indeksen pr. 15. oktober 1988 = kr 20.000,-.

§ 6, 7, 8 og 9

Jfr. Lov om eierseksjoner (Vedlegg 2)

vo. GR K.B. HL

§ 10 Rett til kjøp

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet.

§ 11 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter. (Jfr. vedlegg 3).

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 12 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i vesentlig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til vesentlig ulempe for den enkelte sameier, kan fattes ved enstemmig vedtak.

§ 13 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Hver garasje/bodplass belastes med en forholdsmessig del på den enkelte seksjon etter hvor mange garasje/bodplasser den respektive seksjon disponerer.

Innbetaling skjer kvartalsvis og forskuddsvis med á konto beløp fastsatt av sameiemøtet.

Ved forsinket betaling kan sameiet i tillegg til renter, kreve et purringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, kvartalsvise beløpet innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 16, og vil medføre rettslig inkasso.

§ 14 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

VO. G.R K.B. HL.

Sameiets kreditor må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 15 Ettersyn

Den sameieren gir fullmakt til, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 17 Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere.

Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.

§ 18 Innkalling til ordinære sameiemøter

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år i april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 8 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 21, annet og tredje ledd, skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Ved innkalling til årsmøtet, innkalles også til årsmøte for garasjeanlegget for Sameiet.

VO. GR K.B. HL.

§ 19 Innkalling til ekstraordinære sameiemøter

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 18, fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 20 Om sameiemøte

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier, uavhengig av hvor mange garasjeplasser den enkelte seksjonseier eventuelt disponerer.

Sameierne har plikt til å møte. Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. behandle årsoppgjør fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen
6. foreta valg etter § 24 og § 29
7. foreta valg av separat styre for garasjeanlegget

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, føres iht. de trufne vedtak og sendes til godkjennelse til minst ett av styrets medlemmer, maksimum 14 dager etter møtets avholdelse.

§ 21 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av andre og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3, to tredjedels, flertall av de avgittes stemmer til vedtak om:

K.B. HL. JO. GR.

1. nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
2. endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealer krever enstemmighet blant sameierne, se § 12, tredje ledd.

§ 22 Ugildhet – Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiemøtet om eget ansvar.

§ 23 Styret

Sameiet skal ha et styre.

§ 24 Sammensetning av styret

Styret velges av sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styret utvides med 1 representant fra Sameiet Svalbardveien 1A. Denne skal ha fullmakt til å fatte avgjørelser vedr. garasjeanlegget for øvrige eiere i Svalbardveien 1A. Samme har ingen rettigheter så langt gjelder Svalbardveien 1B, så lenge dette ikke angår garasjeanlegget.

Dette styremedlem kan ikke inneha styre/lederverv.

Styremedlem tjenestegjør i, over den tid sameiemøtet fastsetter, minimum ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 25 Innkalling til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 26 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føres protokoll over sine vedtak. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

K.B. ihL.

Jo. GR.

§ 27 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 12, annet ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av tre eller flere medlemmer i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 28 Ugildhet for styreleder og styremedlem

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

§ 29 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, både for sameiet og garasjeanlegget. Hvert regnskap fremstår separat ved årsavslutning.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameietmøtet.

§ 30 Tvistemål i eierseksjonsforhold

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet, avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 31 Overdragelse

Kopi av disse vedtekter med vedlegg, skal selger overlevere til ny eier ved salg.

Selger skal gi skriftlig melding til styrets leder om:

- Selgers flyttedato, ny adresse, telefonnummer privat og arbeid
- Ny eiers overtagelsesdato, navn og tidligere adresse, telefonnummer privat og arbeid

§3 og §4 endret iht vedtak i sameiemøte 26/4-2012

Vo. G.R K.B. HL

§ 32 Fremleie

Fremleie er tillatt.

Ved fremleie er eier ansvarlig for at fremleietaker blir kjent med alle bestemmelser som gjelder for beboerne og påse at disse blir fulgt.

Eier skal gi skriftlig melding til styrets leder om:

- Eiers adresse, telefonnummer privat og arbeid
- Fremleietakers navn, telefonnummer privat og arbeid
- Fremleietidspunkt.

VO. GR. F.B. HL.

VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET SØRKEDALSVEIEN 63 B 0376 OSLO

Vedtektene er bygget på
"Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7".

1 NAVN OG ADRESSE
2 EIENDOMMENS REGISTERNUMMER
3 ANTALL EIERSEKSJONER
4 FELLESAREALER
5 SIKKERHET
6 (Jfr. Lov om eierseksjoner)
7 (Jfr. Lov om eierseksjoner)
8 (Jfr. Lov om eierseksjoner)
9 (Jfr. Lov om eierseksjoner)
10 RETT TIL KJØP
11 FYSISK RÅDERETT
12 RETTSLIG RÅDERETT
13 FELLESUTGIFTER
14 ANSVAR FOR GARASJESAMEIETS FORPLIKTELSER
15 ETTERSYN
16 MISLIGHOLD
17 GARASJESAMEIERMØTE
18 INNKALLING TIL ORDINÆRE GARASJESAMEIERMØTER
19 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE GARASJESAMEIERMØTER
20 OM GARASJESAMEIERMØTE
21 GARASJESAMEIERMØTETS KOMPETANSE
22 UGILDHET - INHABILITET
23 STYRET
24 SAMMENSETNING AV STYRET
25 INNKALLING TIL STYREMØTE
26 STYREMØTER
27 STYRETS KOMPETANSE
28 UGILDHET FOR STYRELEDER OG STYREMEDLEM
29 REGNSKAP OG REVISJON
30 TVISTEMÅL I EIERSEKSJONSFORHOLD
31 OVERDRAGELSE
32 FREMLEIE

Vedlegg 2: Lov om eierseksjoner
Vedlegg 3: Husordensregler

OSLO AUGUST 1991

VEDTEKTER FOR GARASJE-SAMEIET SØRKEDALSVEINE 63B

§ 1 NAVN OG ADRESSE

Sameiets nav er Garasje-Sameiet Sørkedalsveien 63b
Adresse: Sørkedalsveien 63b, 0376 OSLO

§ 2 EIENDOMMENS REGISTERNUMMER

Sameiet omfatter garasjedel av eiendommen gnr. 36 bnr. 302 seksjon 6 med påstående bebyggelse.

§ 3 ANTALL EIERSEKSJONER

Garasje-Sameiet utgjør 1 av ialt 6 eierseksjoner. Denne seksjon består av 12 ideelle andeler med alle rettigheter og forpliktelser som seksjonene tilkommer i sameiet.

Sameiebrøkene er 352/700 for seksjoner nr. 6.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.

§ 4 FELLESAREALER

Fellesarealer tilknyttet garasjedelen utgjør nedkjørsel og adkomst fra Sørkedalsvn. i 4 meters bredde.
Det gir bruksrett til kjellernedgang via hovedinngang, ved nødsfall, og ved evt. svikt i dørautomatikken.

Iflg. oppdelingsbegjæring av 4.10.1988 er garasjer og kjellerboder fordelt på de enkelte seksjonene. Endring av bruksretten kan bare skje ved vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Den del som gjelder drift varmekabler, strøm skal dokumenteres gjennom eget garasjeregnskap.

§ 5 SIKKERHET

Herunder vises til pargr. 5 i vedteker for sameiet Sørkedalsveien 63b.

§ 6, 7, 8 og 9 Jfr. Lov om eierseksjoner (vedlegg 2).

§ 10 FYSISK RÅDERETT

Jfr. par. 11 i Sameiets vedtekter.

§11 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin bruksenhet.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Salg eller bortfeste av bruksenheter kan tillates når vedtaket ikke i vesentlig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til vesentlig ulempe for for den enkelte sameier.

§12 FELLESUTGIFTER

Innbetaling skjer kvartalsvis og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiermøtet for garasjedelen.

Ved forsinket betaling kan garasje-sameiet i tilleg til renter, kreve et purringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, kvartalsvise beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentligmislighold, jfr. par. 16, og vil medføre rettslig inkasso.

§13 ANSVAR FOR GARASJE-SAMEIETS FORPLIKTELSER

For garasje-sameiets forpliktelser er den forholdsmessig eierandel v/antall bruksenheter ansvarlig i forhold til sin brøk.

Garasje-sameiets kreditor må først gjøre sin krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av garasje-sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve andelseierene direkte.

§14 ETTERSYN

Den andelseieren gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige eiere.

§15 MISLIGHOLD

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige andelseiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen eller ved at styret/sameiet overtar bruksretten.

§16 GARASJE-SAMEIERMØTET

Garasje-sameiermøtet er garasje-sameiets øverste organ. Medlemmer av garasje-sameiermøtet er samtlige garasje andelseiere.

§17 INNKALLING TIL ORDINÆRE GARASJE-SAMEIERMØTER

Ordinært garasje-sameiermøte (årsmøte) holdes hver år i april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 8 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i par.20 annet og tredje ledd skal kunne behandles på garasje-sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§18 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE GARASJE-SAMEIERMØTER

Ekstraordinært garasje-sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære garasje-sameiermøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sake som vil bli behandlet.
Par. 18 fjede ledd gjelder tilsvarende.

§19 OM GARASJE-SAMEIERMØTE

I garasje-sameiermøtet har andelseiere stemmerett, med 1 stemme for hver andel de eier. Andelseierene har plikt til å møte.
Andelseierene har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende garasje-sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære garasje-sameiermøtet skal:

1. behandle årsoppgjør fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen
6. foreta valg etter parg. 24 og 29.

Det ekstraordinære garasje-sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Garasje-sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger garasje-sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende andelseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne, føres i.h.t. de trufne vedtak og sendes til godkjennelse til minst ett av styrets medlemmer, maksimum 14 dager etter møtets avholdelse.

§ 20 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

Med de unntak som følger av andre og tredje ledd i denne parg. treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2-3 to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i garasje-sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
2. endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealer krever enstemmighet blant andelseierene, se parg. 12, 3. ledd.

§ 21 UGILDHET - INHABILITET

Ingen kan som andelseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på garasje-sameiermøtet om eget ansvar.

§ 22 STYRET

Garasje-sameiet skal ha et styre.

§ 23 SAMMENSETNING AV STYRET

Styret velges av garasje-sameiermøtet blant andelseierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styretmedlem tjenestegjør i, over den tid garasje-sameiemøtet fastsetter,minimum ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære garasje-sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 24 INNKALLING TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 25 STYREMØTER

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine vedtak. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 26 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av andelseiere felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av garasjesameiermøtet.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer ennhalvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter parg. 12 annet ledd, representerer styret garasjesameierne og forplikter dem ved underskrift. Andelseierrrene forpliktes ved underskrift av tre eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette lett, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle andelseierene.

§ 27 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valg av garasjesameiet.

§ 28 TVISTEMÅL I EIERSEKSJONSFORHOLD

Eventuelle tvister i forbindelse med garasje-sameierforholdet, avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§29 OVERDRAGELSE

Kopi av disse vedtekter med vedlegg, skal selger overlevere til ny eier ved salg.

Selger skal gi skriftlig melding til styrets leder om:
- Selgers flyttedato, ny adresse, tlf.nr. privat og arbeid.
- Ny eiers overtagelsesdato, navn og tidligere adresse tlf.nr. privat og arbeid.

§30 FREMLEIE

Fremleie er tillat. Ved fremleie er eier ansvarlig for at fremleietaker blir kjent med alle bestemmelser som gjelder for beboerne, og påse at disse blir fulgt.

Eier skal gi skriftlig melding til styrets leder om:
- Eiers adresse,tlf.nr. privat og arbeid.
- Fremleietakers navn, tlf.nr. privat og arbeid.
- Fremleietidspunkt.

Oslo, august 1991

Årsregnskap	2025		2024		2023		2022		**2 021**	**Budsjett 2026**		**Avvik 2024-2025**		
Garasjesameiet Svalbardveien 1b										forslag			analyse	
Inntekter														
Leie fra Svalbardveien 1a	72000	kr	72 000,00	kr	54 000,00	kr	27 000,00	kr	18 000,00	***kr***	***72 000,00***	kr	-	0 %
Felleskostnader fra Svalbardveien 1b	72000	kr	72 000,00	kr	54 000,00	kr	27 000,00	kr	18 000,00	***kr***	***72 000,00***	kr	-	0 %
Ekstraordinært innskudd fra Svalbardveien 1a	0					kr	19 231,25			kr	-	kr	-	
Ekstraordinært innskudd fra Svalbardveien 1b	0					kr	19 231,25			kr	-	kr	-	
Sum inntekter	**kr 144 000,00**		**kr 144 000,00**		**kr 108 000,00**		**kr 92 462,50**		**kr 36 000,00**	**kr**	**144 000,00**	kr	-	0 %
Kostnader														
Strøm	18516,48	kr	20 857,77	kr	27 593,34	kr	28 362,66	kr	25 277,83	kr	25 000,00	-kr	2 341,29	-13 %
Bygningsforsikring	31066	kr	25 077,00	kr	22 019,00	kr	11 032,13	kr	6 516,81	***kr***	***33 000,00***	kr	5 989,00	19 %
Honorar styreleder / forretningsfører	4000	kr	4 000,00	kr	4 000,00	kr	4 000,00			kr	4 000,00	kr	-	0 %
Renhold	10581,25	kr	9 956,25	kr	8 956,25	kr	8 875,00	kr	13 525,00	kr	20 000,00	kr	625,00	6 %
Vaktmestertjenester og admin.								kr	247,00			kr	-	
Garasjeport				kr	29 699,50							kr	-	
Belysning						kr	38 462,50					kr	-	
Vedlikehold av bygningsmassen	8127	kr	44 886,25							kr	100 000,00	-kr	36 759,25	-452 %
Ladeinfrastruktur										kr	-	kr	-	
Diverse		kr	892,70	kr	1 745,00	kr	1 918,00			kr	5 000,00	-kr	892,70	
Finanskostnad (renter og gebyrer)										kr	-	kr	-	
Sum kostnader	**kr 72 290,73**		**kr 105 669,97**		**kr 94 013,09**		**kr 92 650,29**		**kr 45 566,64**	**kr**	**187 000,00**	-kr	33 379,24	-46 %
Resultat	**kr 71 709,27**		**kr 38 330,03**		**kr 13 986,91**	**-kr**	**187,79**	**-kr**	**9 566,64**	**-kr**	**43 000,00**	kr	33 379,24	47 %

Balanse ved regnskapsårets slutt										**Budsjett 2025**		**Avvik 2024-2025**		
										forslag			analyse	
Eiendeler														
Bankinnskudd (DnB 5010.06.31978)	148718,84		97447,07	kr	22 282,13	kr	25 782,07	kr	47 108,31	kr	105 718,84	kr	51 271,77	34 %
Fordringer	21999,15		5598,3	kr	40 080,08	kr	22 773,58	kr	4 406,63			kr	16 400,85	75 %
Sum eiendeler	**kr 170 717,99**		**kr 103 045,37**		**kr 62 362,21**		**kr 48 555,65**		**kr 51 514,94**	**kr**	**105 718,84**	kr	67 672,62	40 %
Gjeld														
Lån														
Kortsiktig gjeld	4233,5		18942,15	kr	16 589,12	kr	3 797,25	kr	12 282,58	-kr	7 093,55			
1A								kr	1 000,00					
1B	10672					kr	11 032,13	kr	4 500,00					
Sum gjeld	**kr 14 905,50**		**kr 18 942,15**		**kr 16 589,12**		**kr 14 829,38**		**kr 17 782,58**	**-kr**	**7 093,55**	-kr	4 036,65	-27 %
Egenkapital														
Egenkapital 01.01.25	kr 84 103,12		kr 45 773,09	kr	31 786,18	kr	33 732,50			kr	155 812,39	kr	38 330,03	46 %
Resultat 2025	kr 71 709,27		kr 38 330,03	kr	13 986,91	-kr	187,79			-kr	43 000,00	kr	33 379,24	47 %
Egenkapital 31.12.25	kr 155 812,39		kr 84 103,12	kr	45 773,09	kr	33 544,71			kr	112 812,39	kr	71 709,27	46 %
Sum egenkapital	**kr 155 812,39**		**kr 84 103,12**		**kr 45 773,09**		**kr 33 544,71**			**kr**	**112 812,39**	kr	71 709,27	46 %
Sum egenkapital og gjeld	**kr 170 717,89**		**kr 103 045,27**		**kr 62 362,21**		**kr 48 374,09**			**kr**	**105 718,84**	kr	67 672,62	40 %

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.

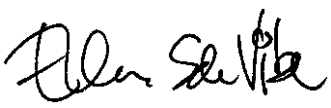
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

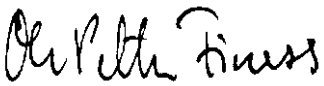
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

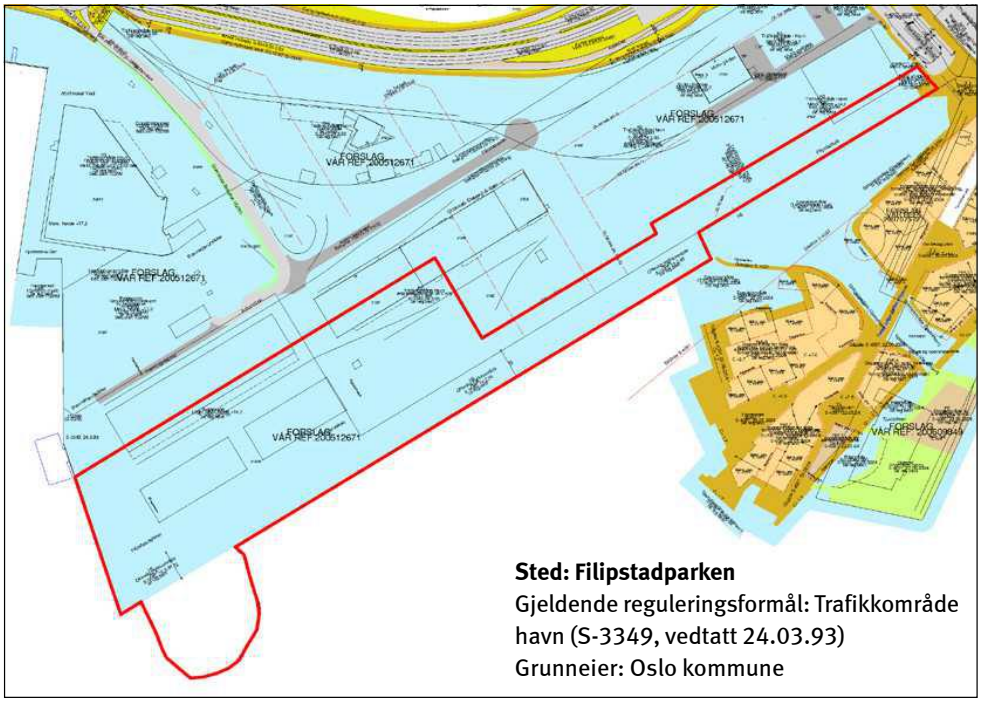
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

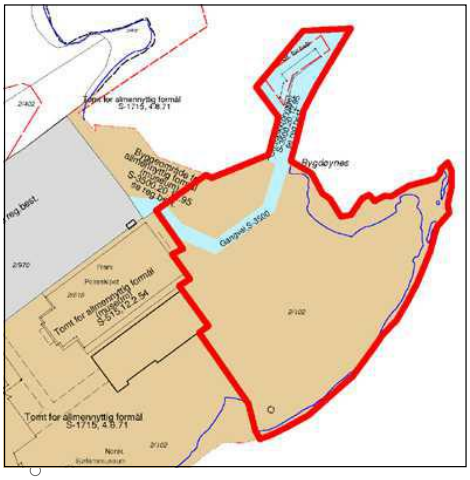
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

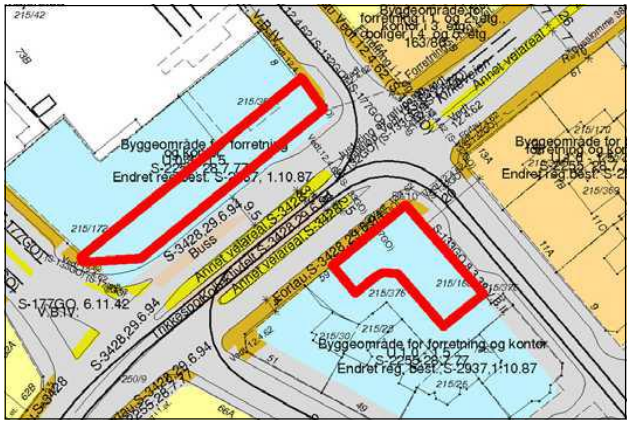


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



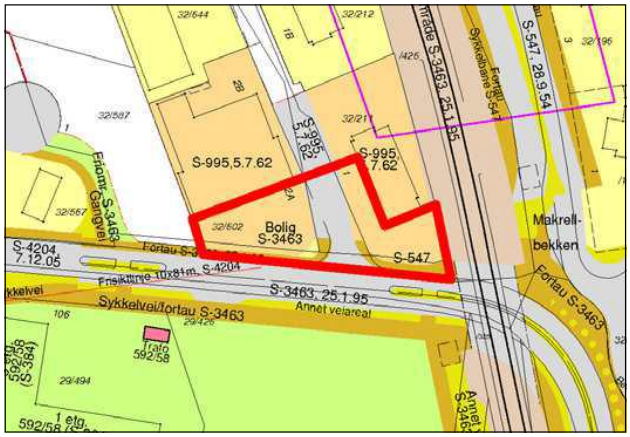
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

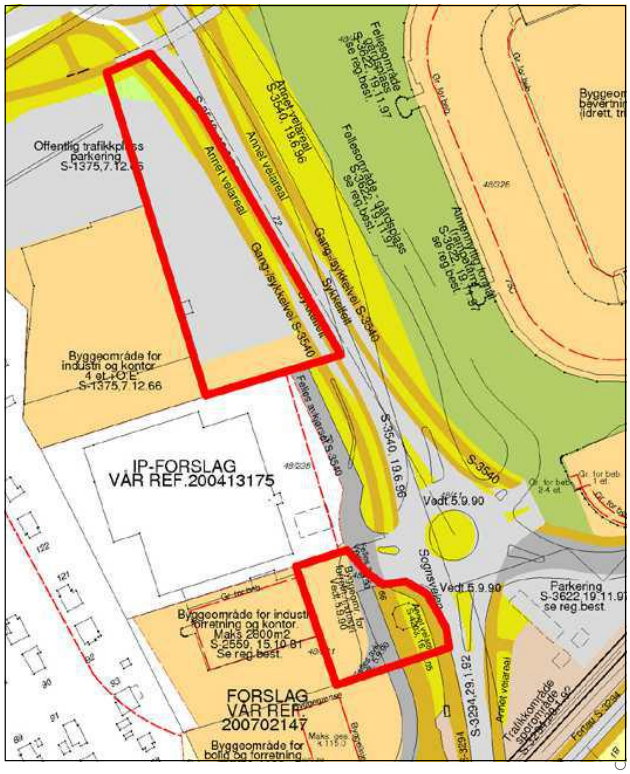
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

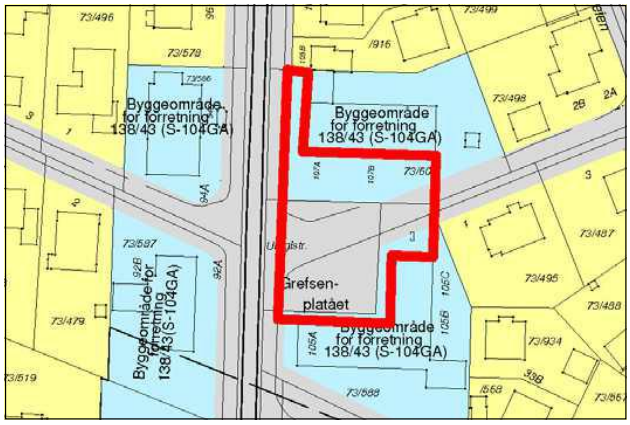


Bydel Nordre Aker

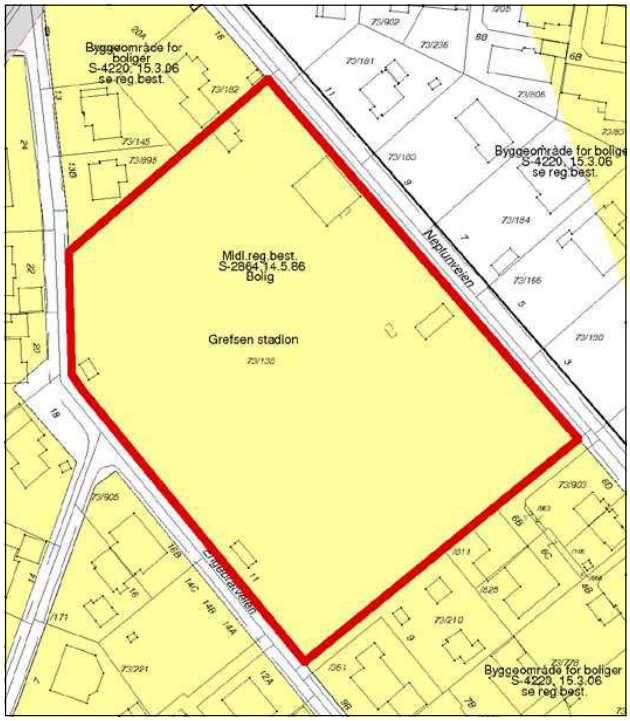
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



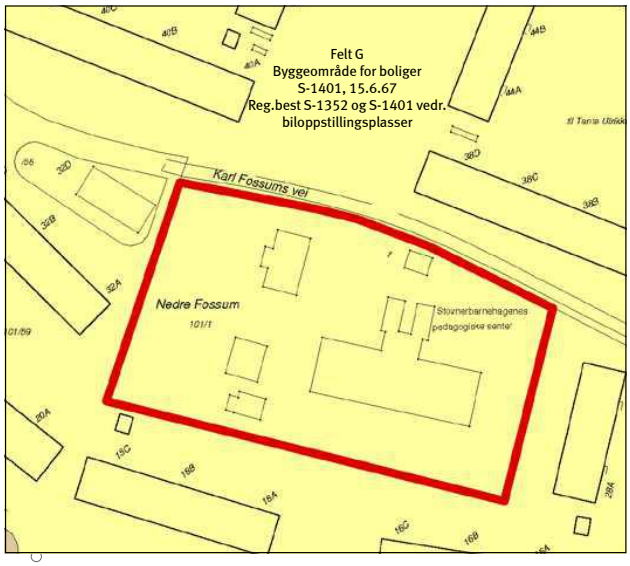


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

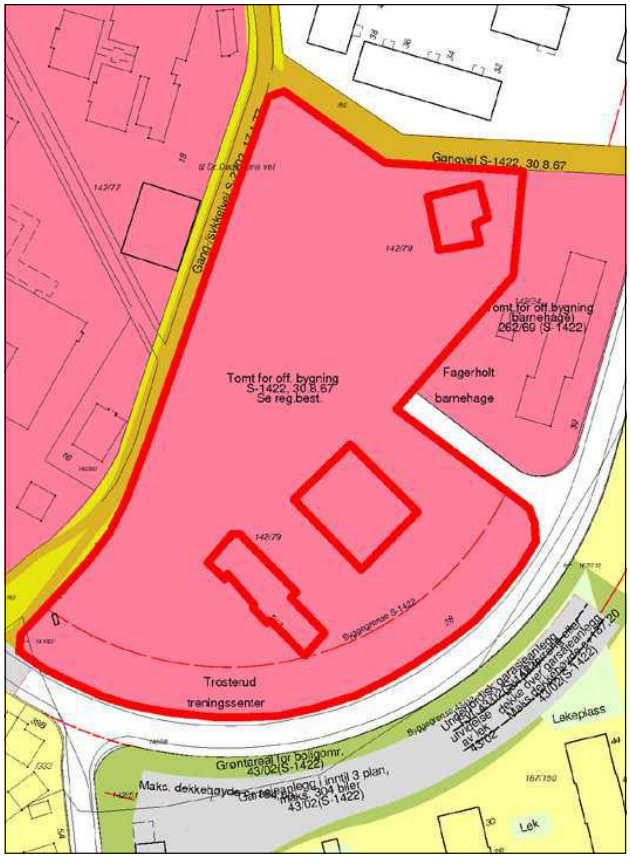
Bydel Stovner



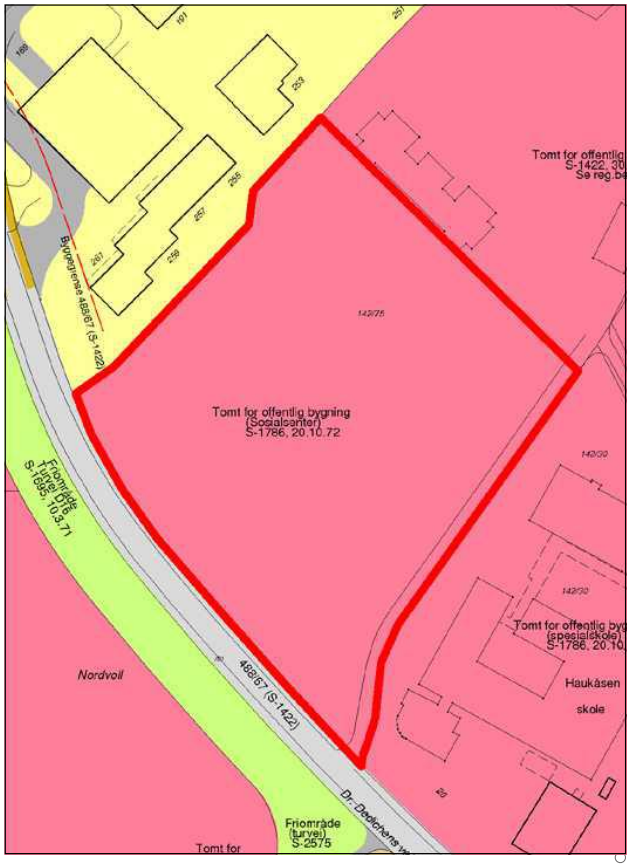
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

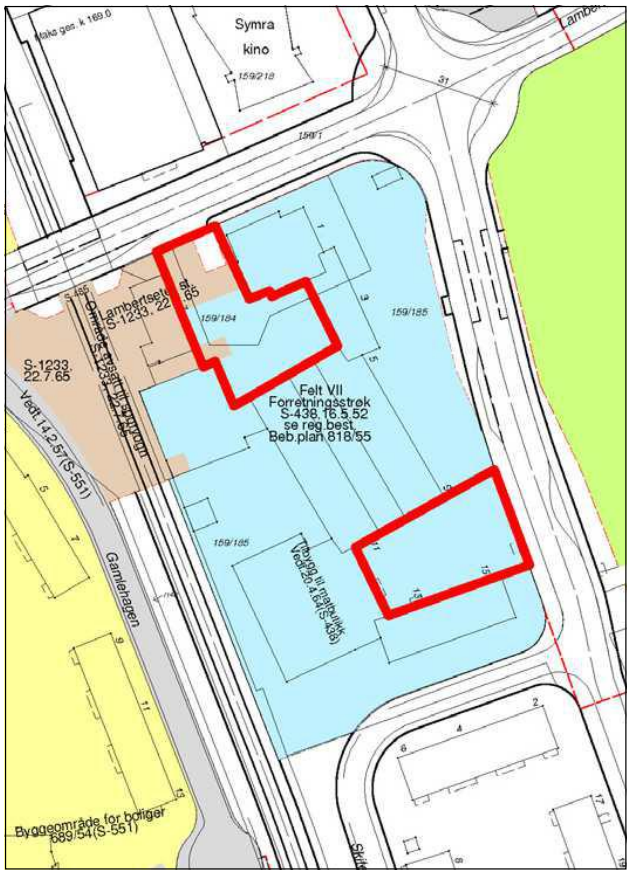
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

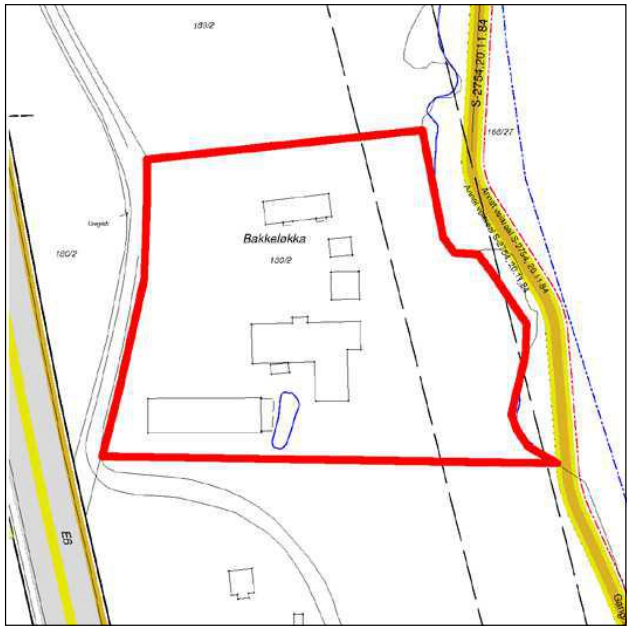


Bydel Nordstrand



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.

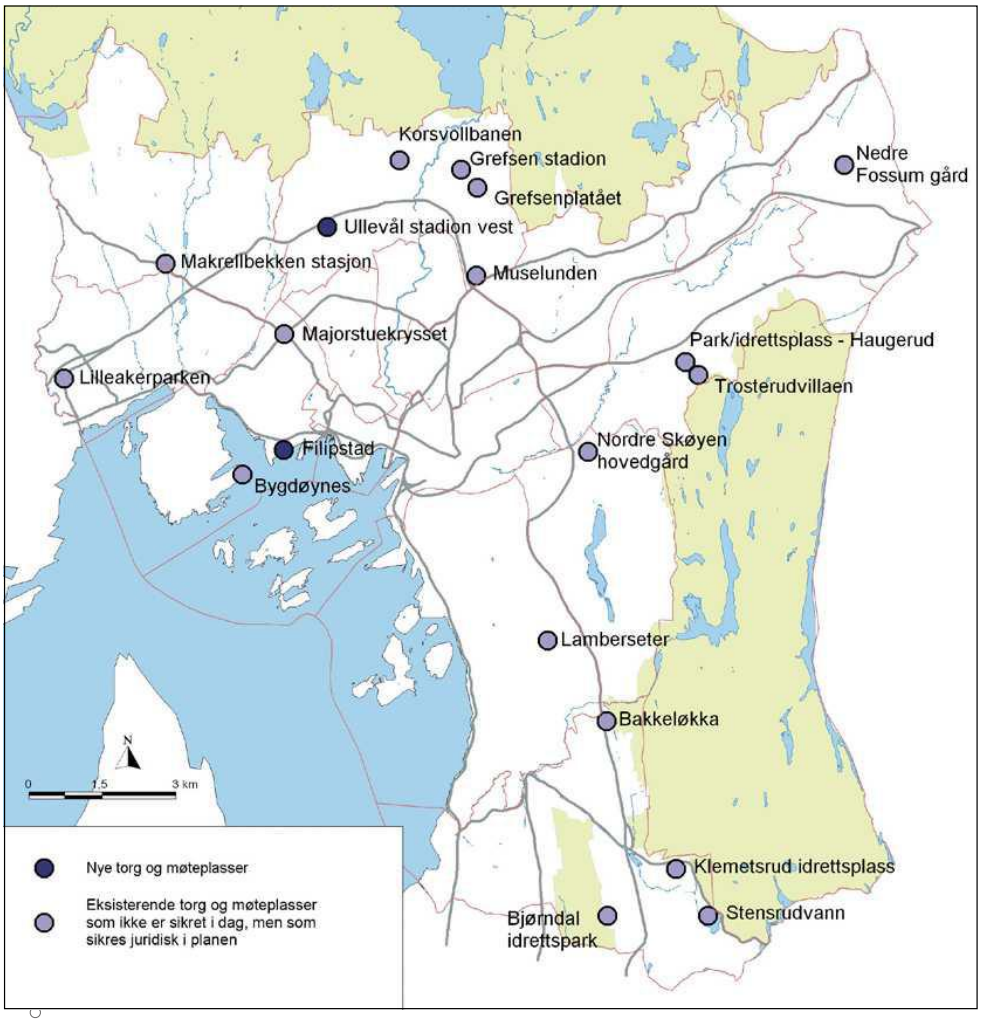
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



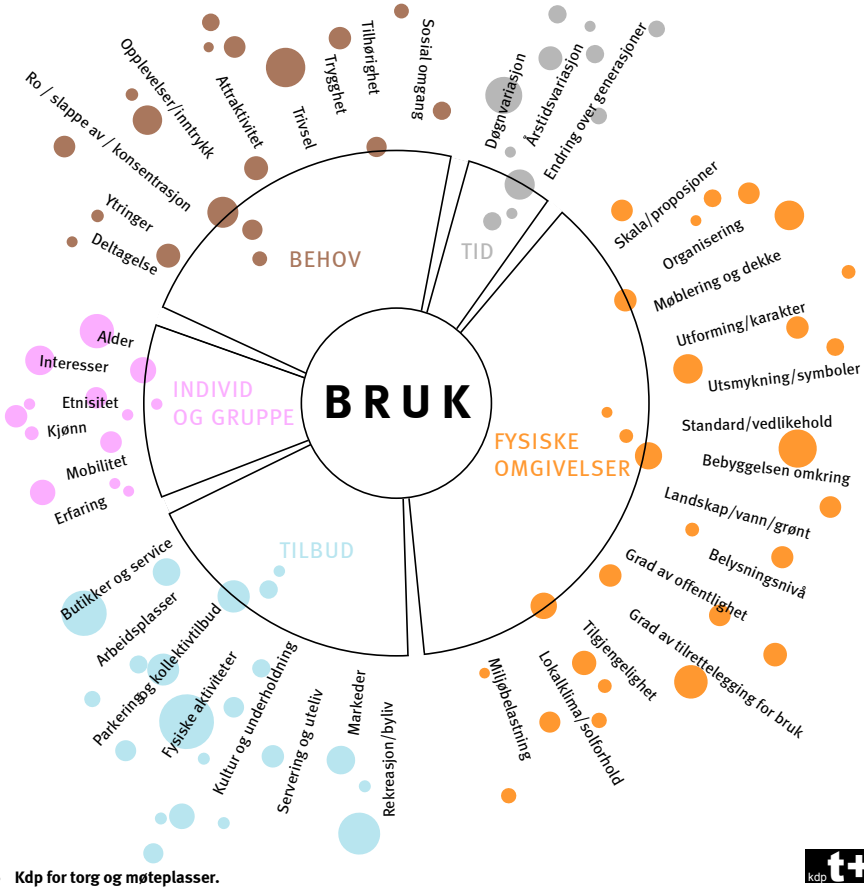
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

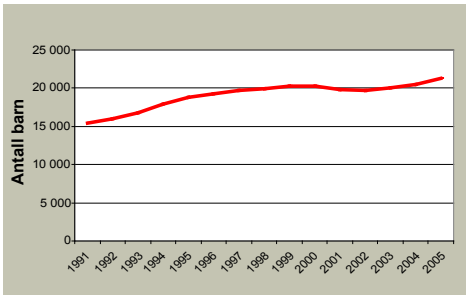
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

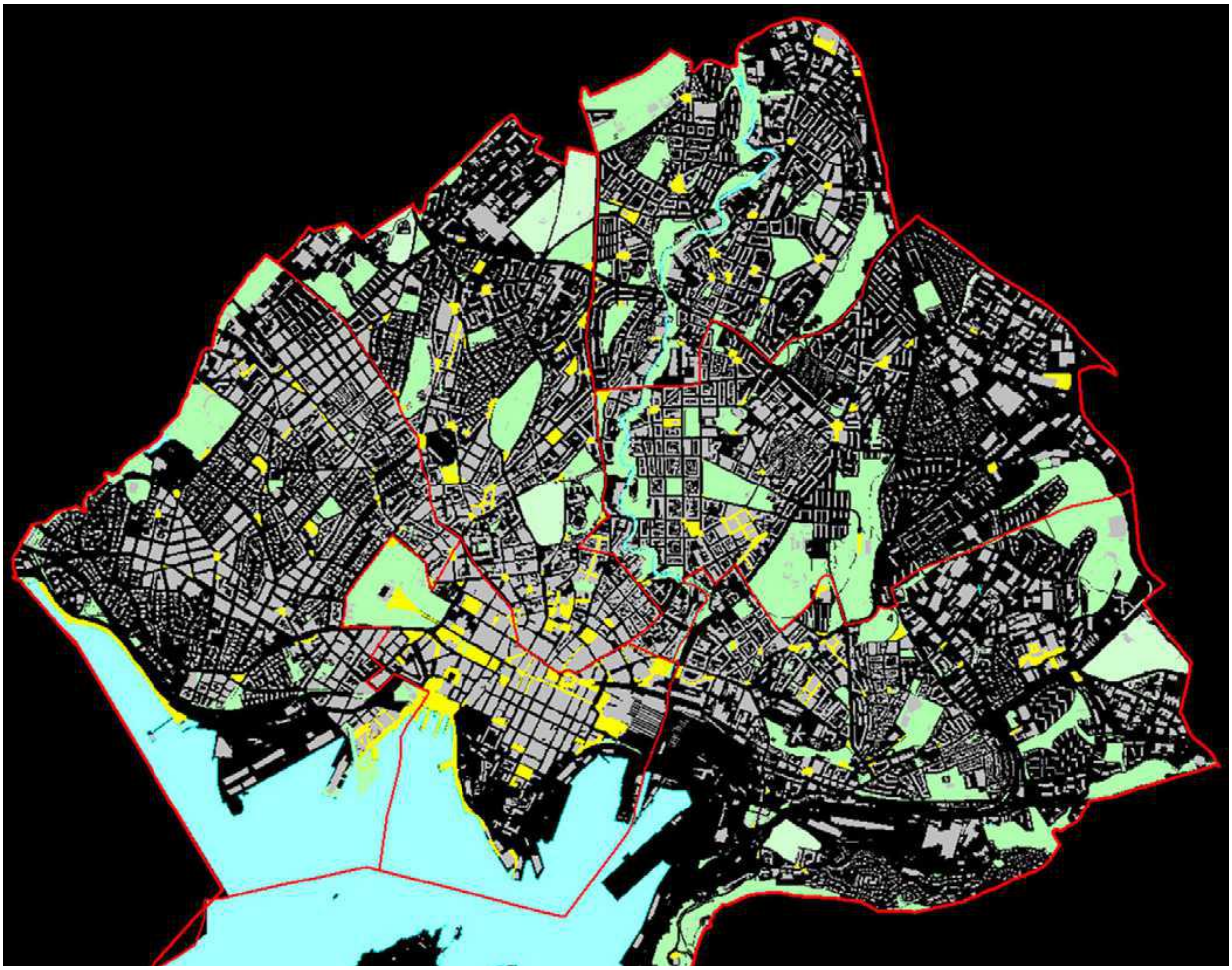
6.3 Fysiske utfordringer

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

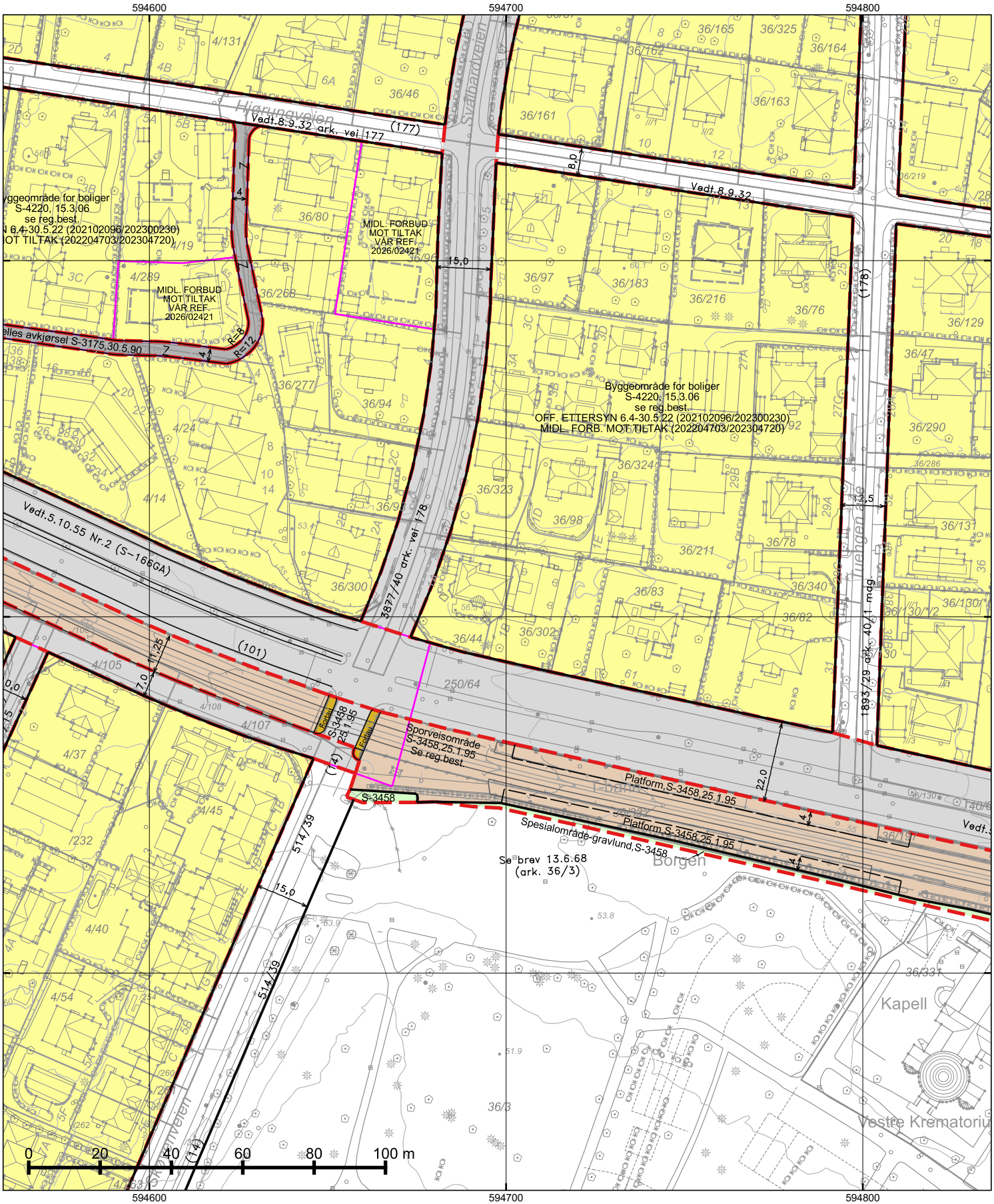
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

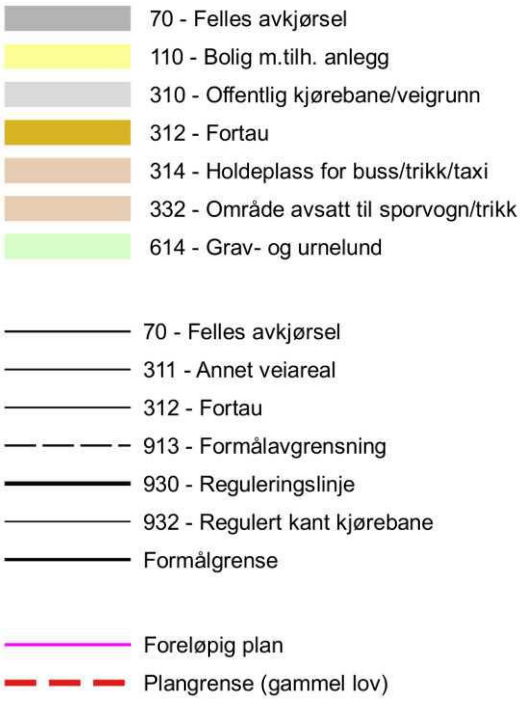
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

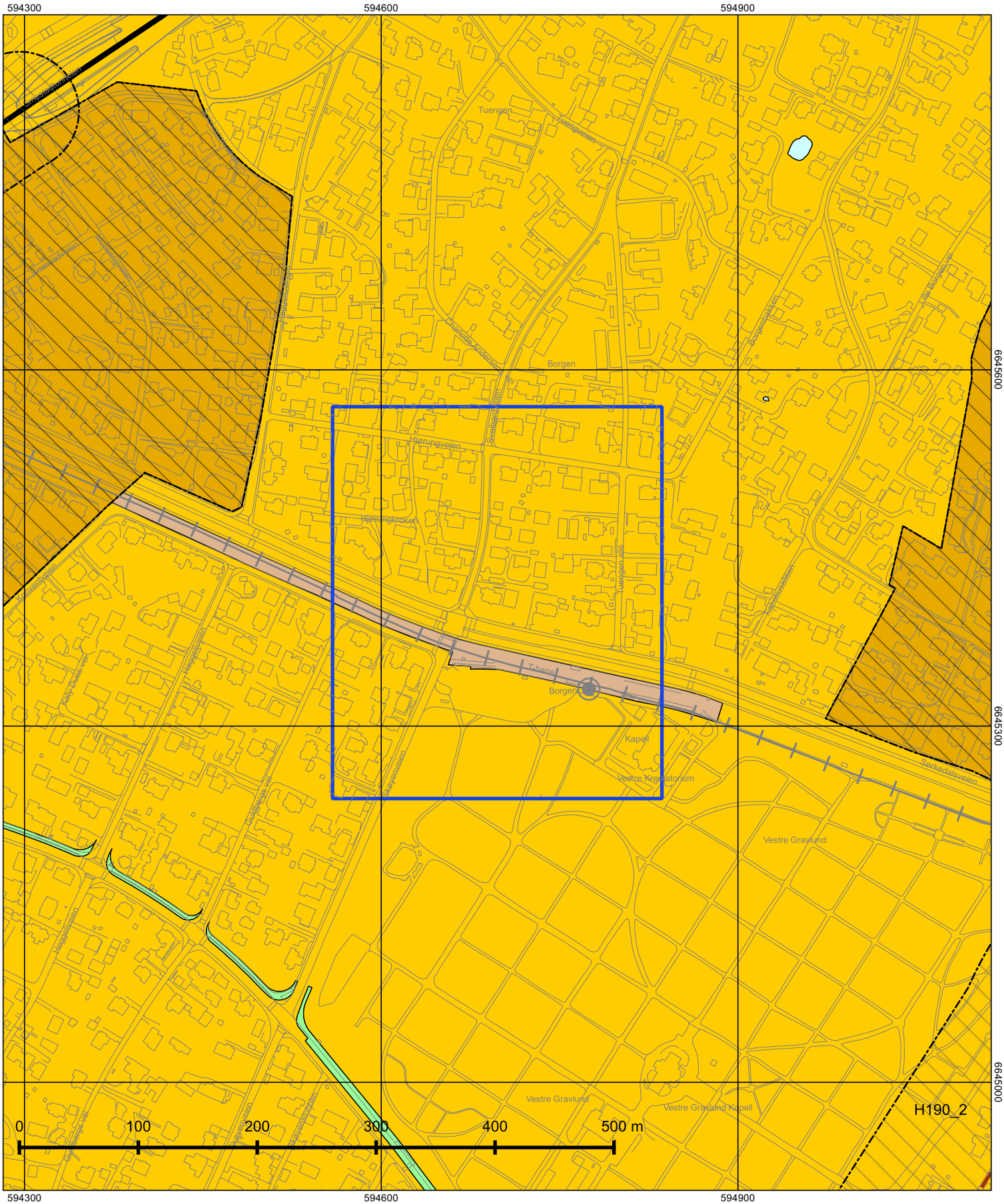
PlottID/Best.nr: 163886/ 86541053
Adresse:
Gnr/Bnr: 36/302
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163886/86541053
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

38740

Ad regulering av Tuengen alle (Vei 178) og Svalbardveien.

38740 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.08.1940
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194001151
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

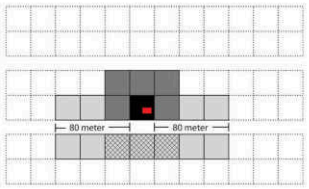
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

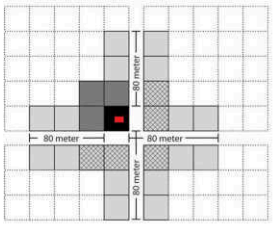
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

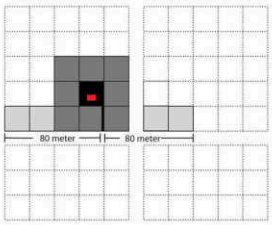
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



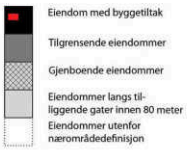
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

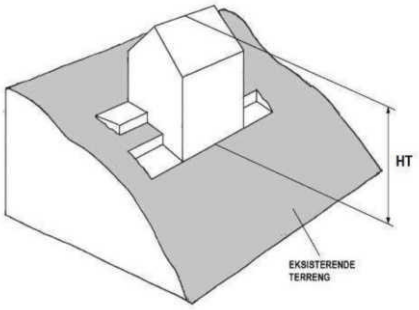
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

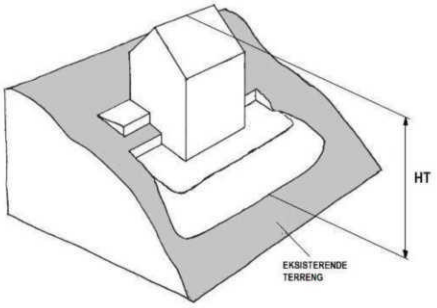
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40
0561 Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	36/44 Sørkedalsveien 63	Journalnr.	87/111
Arbeidets og bygningens art	Våningshus m/garasjer i tilbygg til eksisterende våningshus	Innlevert	15.1.87
Byggherre	Mid A/S, Sørkedalsveien 63, 0369 Oslo 3		
Anmelder	ARKIMEDES, Kongens gate 4, 0153 Oslo 1		

BE/RG

Oslo, den 26. mai 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr 9-10-11-12-13-14-15-16 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 14.5.87 på kartet. I medhold av bygningslovens § 7 meddeles dispensasjon fra samme lovs § 70.1 og 70.2 for byggets mønehøyde og garasjens avstand til nabogrense.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap. 52:3.

Etter konferanse med brannvesenet stilles følgende krav:

Bygget må utføres i brannklasse 2, også mellombygget.
Det må anordnes brannsluse mellom garasjen og trapperom.
Trapperommet må utføres som branncelle B-60.
Dekke i balkong mot nordvest må være i konstruksjon B-60.
Innvendig trapp fra loft til 2. etasje kan ikke godkjennes som rømningsvei.
I loftsetasjen må minst et vindu pr. boenhet utføres som rømningsvindu som lett kan nåes fra gulvet og med leider ned til gesims.
Det må monteres brannvarslingsanlegg hvor minst en røykvarsler pr. leilighet er tilkoplet strømnettet.
Motstående vindu i nytt og eksisterende hus må få vindu A-30.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Støttemur mot nabo i nord må ikke ligge nærmere nabogrense enn 0,5 m.
Det må anordnes betryggende beskyttelse (gjerde, beplantning e.l.) på/langs muren. Redegjørelse bes innsendt og inntegnet på korrigerte tegninger.
Vedlagt oversendes kopi av veivesenets uttalelse av parkeringsplan 3.4.87. I henhold til dette må det sendes inn parkeringsplan som viser 4 parkeringsplasser til eksisterende hus samt snumulighet utenfor regulert veigrunn.

Det påpekes også at det bare vil bli tillatt én avkjørsel.

Korrigerte tegninger må sendes inn.

Gammel bebyggelse må fjernes.

Rivemelding må sendes inn.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
36/44 Sørkedalsveien 63	87/111	Se ark 1

Det er innkommet protest fra eiere av nabotomten, kfr. tidligere oversendte kopier samt vedlagte kopi av brev av 23.2.87 fra Ingrid Strandenæs.
De protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Rivemelding for eksisterende garasje være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17 B

Knut-H.Andersen

Sjefarkitekt **Britt Eikholt**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkimedes
Kongensgt. 4

0153 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OG/RS	87/111	Odd Garm

GNR. 36 BNR. 44, SØRKEDALSVEIEN 63
VÅNINGSHUS MED GARASJER I TILBYGG TIL EKSISTERENDE VÅNINGSHUS
BYGGHERRE: MID A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 17-18-19-20-21-22-23-24, samt brev av 19.11.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vi viser til brannvesenets anbefaling av 29.12.87.

Kjeller, etasjeskille over kjeller, sluse og trapperom i kjeller må utføres i Abo konstruksjoner med A-60-S dører slik at kjelleren blir helt skilt fra den øvrige del av huset med A-60-konstruksjoner. Åpningen i etasjeskillet over kjeller må sikres med selvlukkende A-60 luker eller på annet minst like betryggende måte.

Skillekonstruksjonen mot eksisterende bygg tillates i B-60 på betingelse av at hovedbæresystemet i 1. etasje er ubrennbart.

Dør fra leilighet til trapp må være minst klasse B 30-S. Skille mellom boenheter må være minst brannklasse B-30. Se varemerknader på tegningene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 9-10-11-12-13-14-15-16, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 3. mars 1988

Odd Garm
overarkitekt

Ann-Brit Sivertsen
avdelingsarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkimedes
Sørkedalsvn 63
0376 Oslo 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OG	87/111	Overarkitekt Garm

SØRKEDALSVEIEN 63
NYBYGG
BYGGHERRE: MID A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 25,26,27,28,29,30,31 32 og 33 samt brev av 25.4.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til våre merknader på tegningene.

Vi forutetter at det er oppnådd enighet med naboen vedrørende utforming av steinmur for å ta opp høydeforskjellen i terrenget mellom bygningen og Sørkedalsveien. Vi kan heller ikke se at vi har mottat noen kopi av nabovarsel slik vi ba om i vårt brev av 24.5.88. Vi forutsetter imidlertid at naboene er tilstrekkelig underettet.

For vårt arkiv må det sendes inn tegninger som viser de sammenbygde husene fullstendig uttegnet i alle plan og fasader. Dette må gjøres før ferdigattest kan skrives ut. Fullt uttegnede planer og fasader letter også saksbehandlingen vesentlig.

Det er innkommet protest. Se tidligere tilsendt kopi.
Den protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.
dag underrettet om avgjørelsen og kan klage til høyere myndighet.

Oslo bygningskontroll, den 28.9.88

Odd Garm*
Overarkitekt

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Panel diff. sperre 48 x 198 mm taksperre m/25 cm min.ull, 12 mm asf. vindtett, 5 cm lufting, papp + sløyfer + lekting, takstein, takbjelker, kfr. statiske beregninger.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Ark utføres som post 4 og 12
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	160 x 300 Balkong utføres i brennlakkert stål m/stål rekkverk. Overdekking mot øst tekkes med takstein som øvrig takflate.
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Støpte trinn til kjeller. Prefabrikert betongtrapp i øvrige etasjer + flisdekking.
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer.	2-lags energiglass i standard furuprofiler Støyisolerte vinduer mot Sørkedalsveien.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
18.	**Drenering:**	Til terreng
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Off. vann og kloakk
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	-
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Garasje ventileres over terreng mot øst.
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildstedets art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☐ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). 2 stk. enkle elementpiper.

23	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	-
24.	**Anlegg** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	El. oppvarming
25.	**Anlegg** **(Industriell virksomhet)** (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	-
26.	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/ eller på loft.** Antall og art.	-
27.	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	Parkering for 6 biler Benytter kjeller etg.
28.	**Tilfluktsrom.** 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	-
29	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	Plasstøpte forstøtningsmurer Kft. Tegning
30.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	Delingssøknad + nabovarsling ble innsendt 27/10-86

Oslo, den 8/1-87

Byggherrens underskrift

MID A.S.

ARKIMEDES STOUBLANDSKARTA

Byggemelders underskrift

ARKIMEDES

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09 41 38 94

Oslo, den 9/1-87

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Sørkedalsveien 63 36/44	Nybygg/tilbygg	Boligbus

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

Ant. ANSWORD

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
36/83	Ingrid Strandenes Sørkedalsvn. 61, 0376 OSLO 3	239		
36/93	Anne-Lise Bergenheim Svalbardvn. 2, 0376 OSLO 3	240		
36/98	Karin Jørgensen Svalbardvn. 1, 0376 OSLO 3	241		
36/193	A. Torp Sørkedalsvn. 63, 0376 OSLO 3	242		
	Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater. Samlet antall sendinger: 4-fire sign. [redacted]			

13.01.87 OSLO 9

Det gjøres oppmerksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Avsender:

ARKIMEDES
STOUSLAND + SKAARA
ARKITEKTUR – DESIGN – PLANLEGGING
SØRKEDALSVEIEN 63
HEGGELI, 0376 OSLO 3
☎ (02) 39 73 39 – 39 73 40

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Oslo, den 10/2-87

OSLO BYGN... MOTTATT 12 FEB. 19...

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Sørkedalsvn. 63 36/193	Nybygg RAMMET BYGGEMELD.	Enebolig

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Dispensasjons søknad fra byggeforskriftenes kapitel 70:2.

ARKIMEDES
STOUSLAND + SKAARA
ARKITEKTUR – DESIGN – PLANLEGGING
SØRKEDALSVEIEN 63
HEGGELI, 0376 OSLO 3
☎ (02) 39 73 39 – 39 73 40

Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 ANSVORD

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
36/83	Ingrid Strandenes Sørkedalsvn. 61	29		
36/93	Anne-Lise Bergenheim Svalbardveien 2	27		
36/98	Karin Jørgensen Svalbardveien 1	28		
36/193	A. Torp Sørkedalsvn. 63	30		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adresseater.
Samlet antall sendinger:

sign.

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in dupio for postsendinger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 302, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Svalbardveien 1 B, gatenr 17196	**Grunnkrets:**	4702	Heggeli
(fra bruksenhet)	0375 Oslo	**Valgkrets:**	701	Vinderen skole
		Kirkesogn:	1050401	Ris
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	07.10.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	62/700
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	700,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svalbardveien 1 B	H0201	Bolig	84,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	511,0	Igangset.till.:	24.03.1988

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	511,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.11.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	81076146			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			203,0		203,0				
H01	2		130,0		130,0				
H02	2		122,0		122,0				
H03	1		56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



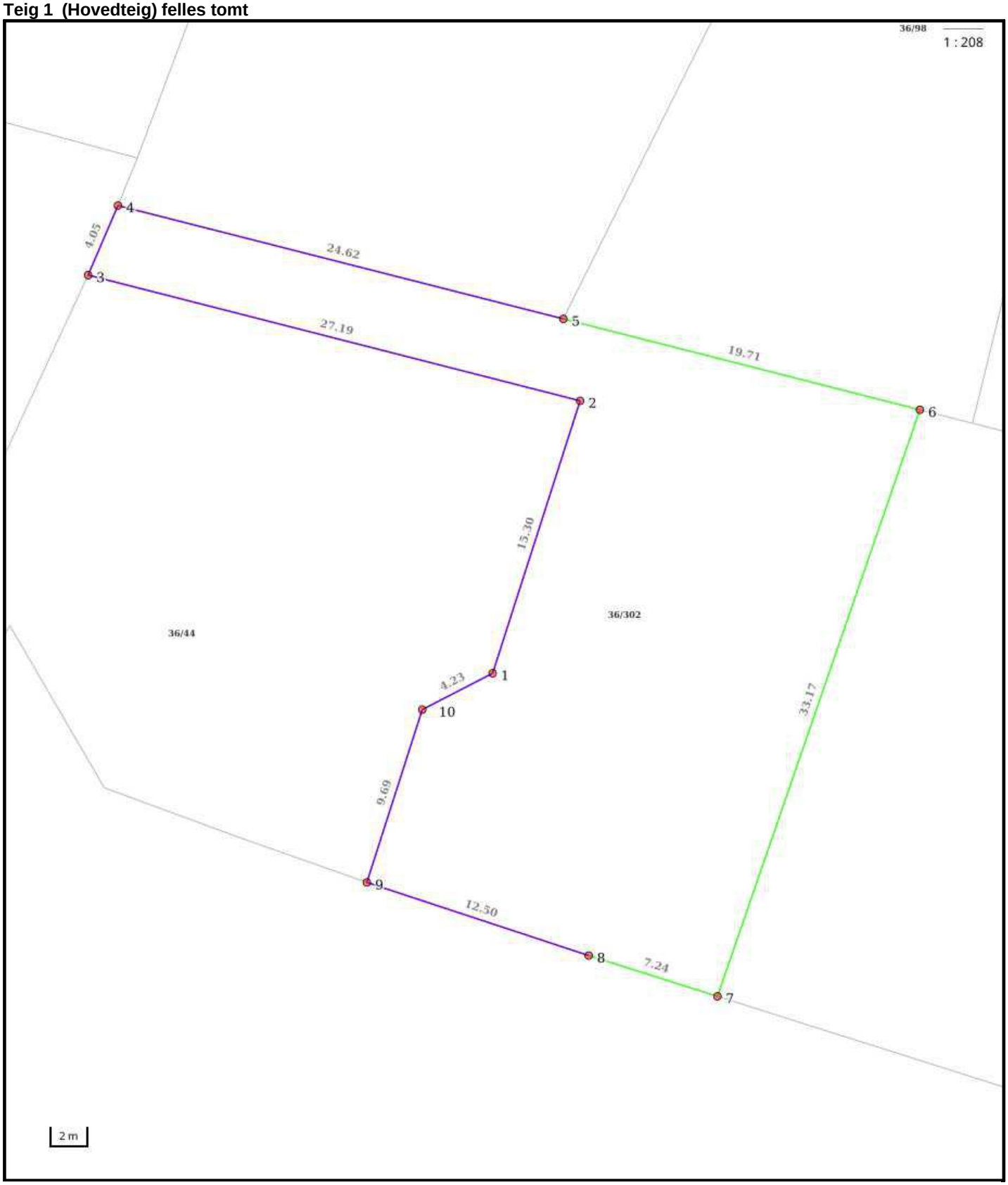
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 700,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 400,59	594 699,00	15,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 645 415,52	594 702,35	27,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 645 419,82	594 675,50	4,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	-249,78	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 645 423,67	594 676,75	24,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 645 419,80	594 701,06	19,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 645 416,69	594 720,52	33,17m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 645 384,49	594 712,56	7,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 645 386,04	594 705,49	12,50m	Terrengmålt	8	498,95	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 645 388,86	594 693,31	9,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 645 398,32	594 695,43	4,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo Kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkimedes
Sørkedalsveien 63

0369 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
KG/RF	87/0111	Grønseth

GNR. 36 BNR. 44 SØRKEDALSVEIEN 63
VÅNINGSHUS M/GARASJER I TILBYGG TIL EKSIST.VÅNINGSHUS
BYGGHERRE: MID A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 34-35-36-37-38-39-40-41, samt brev av 26.10.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 25-26-27-28-29-30-31-32-33, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 13. desember 1988

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

Sett 20/1-89 ØVL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB 6.12.88 T.E

V. 3,5 mill.

Våningshus med garasjer i tilbygg til eksisterende våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sørkedalsveien 63	Gnr.36, bnr.44	87/111

Byggherre	Ansvarshavende
Mid A/S, Sørkedalsveien 63, 0369 OSLO 3	Tømmerm.Dag Stensrød Jon Alvsonsgt.18 3700 SKIEN

KS/bs

Dato 18.november 1988.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Ansvarshavende må sende inn en redegjørelse for takkonstruksjoner, membran på våtrom samt for utførelsen av brannkrav i brev av 3.3.88.
2. Kopi av oppmålingsvesenets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
3. Brannvarslingsanlegg må monteres, kfr.approbasjon.
4. Branndører fra garasje må oppsettes.
5. Det må oppsettes rekkverk ved nedkjørsel til garasje. Alt av rekkverk må ikke ha større åpninger enn maks 15 cm.
6. Husnummerskilt må oppsettes.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Våningshus m/garasjer i tilbygg til eksisterende våningshus

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Sørkedalsveien 63	Gnr.036, bnr.0044	87/0111

Byggherre Rek.

Ansvarshavende

Mid A/S
v/Jon Herud
Sørkedalsveien 63,

0369 OSLO

Dato **26.9.91.**

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ---------- . Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 12.9.90, kopi vedlegges.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

Punktene 3- 11.

Frist: 1.2.92.

Vedlegg.

For bygningssjefen

Overingenier
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

BK 03 Avlspol.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Svalbardveien 1B
v/Marianne Unheim
Svalbardveien 1B
0375 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870100111	95/32947

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	24. mai 1995

Arbeidssted : 036/0302 (0044) ~~Svalbardveien 1B~~ Sørkedalsvn. 63A
Byggherre : Sameiet Svalbardveien 1B v/Unheim, Svalbardveien 1B, 0375 OSLO
Arbeidets art: VÅNINGSHUS M/GARASJE I TILBYGG TIL EKS. VÅNINGSHUS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

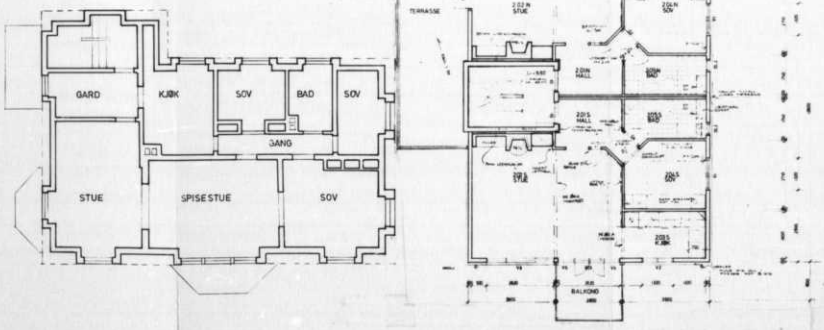
Bjørn Meling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

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

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

MOTTATT
27. OKT 1988
Oslo Byggnadskontor



EKSIST. DEL — NY DEL 1987

36

C		19.10.88
B	DIV. KORR.	9.11.87
A	DIV. KORR	22.9.87

86194
SØRKEDALSVN. 63

BOLIGHUS

TEGN. PLAN 2. ETG.

DATO 9.10.87 | M 1:100 | NR B4-03

ARKIMEDES
STOKLAND + SKJÆRA

GNR 36 BNR 44

- ADRESSE: Sørkedalsvn. 63 A

MAPPENR: 870100111

- ARB. ART: Våningshus m/garasje i tilbygg til eksist. våningshus

BYGN.ENH.NR. 81076146

15/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

36/44 Sørkedalsveien 63 87/111

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Antatt verdi: 3.500.000,—

Meldt GAB 18/11-88

Nye eiere:

LA 4/10 89 → Seksjon 1: Marianne Undheim

— " — 2 Mid A/S } A/S Eske

— " — 3 Mid A/S } Invest A/S

— " — 4 Myrtle Fünze

— " — 5 Nordkabel A/S.

Hanne Beermann Sørkedalsveien 6 0366 Oslo

~~Hendelses~~ Dumdl evertuell anmerkning om ferdigattest mötte kunne. 25/4-91 Ole

Arbeidets art: Våningshus m/garasjer i tilbygg til eksisterende våningshus

Ansvarshavende: Tillates forestå Hele arbeidet.

Ansvarshavende: Tømmerm.dag Stensrød, Jon Alfsonsgt. 18, 3700 Skien, 094 67 020 — Har trukket seg

91/1-91

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
36	44		

Matr. nr.

Adresse: Sørkedalsveien 63

Byggherre: Mid A/S v/ Jon Herud P.B. 58 Bygdøy

Andvord.

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse 18.11.88
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 15/8-89 M

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
	7.3.88.	

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D 15 JAN 87 00111
Mottatt 15 JAN. 1987

B-1 Sendes til fylkeskartkontoret

BYGG GODKJENT

(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)

NB! Gule felt må alltid fylles ut!

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Melding til GAB-registeret

GAB

Maks. antall kryss										
	1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 81076146	Løpenr.		Utfyllingsdato 03061987			Brukerid	
	2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 26051987	Dato for igangsetting 24031988	Dato for tatt i bruk 18111988	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 06	Næringsgruppe 0		
	3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre A	Byggherrens navn M.I A/S							
		Byggherrens adresse Sörkedalsv. 63				Postnr. 0369	Poststed Oslo 3			
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☒ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet								
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☒ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet								
(3)	5 Materiale i yttervegger	☐ 1 Tre ☒ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet								
(1)	6 Fundamentering	☒ 1 Grunnmur ☐ 2 Bankett/såle ☐ 3 Påler ☐ 9 Annet								
(1)	7 Vannforsyning	☐ 1 Tilknyttet off. vannverk ☐ 2 Tilknyttet privat vannverk ☐ 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann ☐ 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann								
(1)	8 Oppvarming	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr anlegg ☐ 2 Oljefyr ildsted ☐ 3 El ☐ 4 Oljefyr anlegg/el ☐ 5 Oljefyranlegg/ved ☐ 6 Oljefyr ildsted/el ☐ 7 Oljefyr ildsted/ved ☐ 8 El/ved ☐ 9 Annet								
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 36	Bnr. 44	Feste nr.	Seksjonsnr.					
	10 Koordinater	Kartplate		Koordinatsystem						
		X-koordinat		Y-koordinat						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.) 87/111	Kode	Nr. (7pos.)					

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
K1		203		203
01	2	130		130
02	2	122		122
03		56		56
Sum	4	511		511

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vannklosett	Adressenavn	Gate/kommunedel kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
0101	56	2	1	1	1	Sörkedalsv.		63		
0102	56	2	1	1	1					
0201	84	4	1	1	1					
0202	84	4	1	1	1					

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	☐ 1 Elv/bekk	☐ 2 Innsjø	☐ 3 Cisterne	☐ 4 Borebrønn	☐ Vanlig brønn 5 oppkomme	
(1)	16 Kloakk	☐ 1 Off.kloakk	☐ Privat 2 kloakk	☐ Ikke tilknyttet 3 kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	☐ Infiltrasjons- 1 grøft	☐ Lukket 2 anlegg	☐ Sandfilter 3 grøft	☐ Andre 9 rensetiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkeløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkeløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	☐ Offentlig 1 renovasjon	☐ Felles/privat 2 renovasjon	☐ Ikke felles 3 renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

6 garasje plasser i kjeller.

Er kjelet sammen med eksisterende horisont. delt tomannsbolig.

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 *68 30 40

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Byggeplassens adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Sørkedalsveien 63	36	44	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
MID A.S	Sørkedalsveien 63
Byggemelder: ARKIMEDES	Adresse og telefonnr. — " —

Oppl. om arb.

Arbeidets art (sett x)
☒ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☒ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☐ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb.
☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg. ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
☐ Tre ☒ Mur ☐ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedligger:
Midlertidig situasjonskart 1:1000
Planer/snitt fasader 1:100

BYGNINGSENHETS nr. k. s.
8 1 0 7 6 1 1 4 6

Nabovarsel

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
36/83	Ingrid Strandenes,
36/93	Anne-Lise Bergenheim
36/98	Karin Jørgensen
36/193	A. Torp

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntok fra:	i anledning:
Bygn.vedtektenes §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.
Bruksrom[1]) i kjeller /	m²	m²	
Kjeller/garasje	"	"	
Underetasje	224 "	224 "	
1. etasje	136 "	143,8 "	
2. "	136 "	136 "	
~~xxx~~ loft	99 "	62,6 "	
4. "	"	566,4 "	13.385,-
5. "	"	pårør. "	3.200,-
6. "	"	"	16.585,-
7. "	"	"	
Sum br. areal	m²	m²	
Uthus, garasje	m²	m²	Bygn.geb. kr.
Påvisn.	Gravetill.		Påv.geb. kr.

Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
	rom + kj.						Kontorer: m²
	"						Butikker: m²
Alle	84m² "	ny	toalett				Industrilokaler 650,- m²
	"						Uthus: m²
	"						Garasjer: m²
	"						
	1 rom + tekj.						Bolfare: m²
	1 rom + f. kj.						
	enkeltrom						
							Antall verdi av byggearbeide, eksklusive tomt:

Sum leiligh.	Samlet ant. rom (ikke kj.)

1	2	3	4	5	6	7	8

Vei-sak 27,-87

[1]) med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, gangrom, hobbyrom o. l.

A 1: 5000. Arkprod. 28102683

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16	Jord/fjell
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fundamenteres i helhet på komprimert stenfylling
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	25 cm Leca isoblokk 18 cm plasstøpte forstøtningsmurer
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Evt. innvn. platekledning på 36 mm utlekting 25 cm Leca isoblokk Pusset ytterside
5.	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	20 cm Leca skillevegg mellom leiligheter Leca lydblokk
6.	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	Leca lydblokk
7.	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	3" bind.verk av tre m/isolasjon Dampsperre mot våtrom
8.	**Kjellergulv:** (NB. Oppholdsrom.)	Kult, pukk 5/10 cm isopor, 0.2 mm plastfolie k= 131 cm 5-7 cm påstøp glattet i eget fett
9.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Plasstøpt dekke 48 mm oppforing m/isolasjon 22 mm spon undergulv
10.	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	20 cm lettbetong elementer, evt. plasstøpt dekke 48 mm oppforing m/isolasjon 22 mm spon undergulv
11.	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	48 x 198 cc 60 trebjelkelag 1" utforet panel himling, 20 cm isolasjon 22 mm spon undergulv

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
G. nr b. nr Matr. nr 1	Arbeidssted

Følgende skal ha kopier:

1 Marcus Ulvheim
Sørkedalsv. 63
0369 Oslo 3

2. Wenke Bekmann
Sørkedalsv. 6
0369 Oslo 3

3 A/S Eske Invest A/S
v/ Jan Herud
P.B. 58 Bygdøy
0211 Oslo 2

Sendes Rek

4 Odynka Jung
Hammerstadmoen 20
4002 Kristiansand S.

+ anv. k.

Oslo, den .....

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Allod A/S	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 / 44	Sørkedalsveien 63 B

Våtrom etc. i garasje m/an gjelder fr. bes. 87/111

I h. t. mottatt varsel om gjennomførende arbeider datert 18.8.89 er tilsynet i dag gjennomført:

(21) En del av mangelen på fritak til brannkrav, knyttet til den manglende branncelle mellom bolig og garasje, vil bli utbedret i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det vises til byggesak 30:75 og det skal søkes fritak etter bygn. 52:1 bokstav a) for kravet etter bygn. 52:311

(22) For å oppnå fritak for gjeldende krav må det utføres ytterligere arbeider.

(23) Det klages over manglende ventilasjon på toalettrom i kjelleren. Feilen må undersøkes og utbedres.

Frist som tidligere nevnt 21.22.23 30.9.89

Oslo, den 6.9.89

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36/44	Sørkedalsvn. 63

Vaskehus m/garasje m/bm

87/111

Ferdigbefaringsdag

1) Anm.h. må sende inn en redegjørelse for fuktkonstruksjonene mot bunn på våtrom såvidt for utførelse av branntiltak i brev av 3.3.88. Tilsvarende skjer ikke dette vesentlige kravet, vil dette måtte bli tatt opp som manglepunkt

2) Kopi av opp. m. k.s rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes

3) Brannvarslingsanlegget må snarest monteres kmf. opp. betingelsene

4) Brannalpen i garasje og skive må på montasje sekvensikres.

5) Det må oppsettes rekkverk ved nedkjørsel til garasje. Sprosjekts fjerk skal være 10 cm ekte byggf. av 22.5.87

Oslo, den .....

fmb.

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36/144	Sørkedalsv. 63

forts. f. bes. 27/11

© Forsk. av. hus m. skråtak må oppsettes (sort/brunt) med anvisningsskilt ikke med hvite.

Ⓑ Garasje

Div. flekkavfallet må tilføres når det gjelder murpuss i trappeoppgangen (bl.a. fjelle fjøje i etasjeskillet mellom) dekking av taket og oppgangen bl.a i vegg mellom skiløe og garasjen.

Ⓑ Skakteliker i garasje: Forskalingen må fjernes Bunn i kummen må rengjøres og overflatt støpes. Kummlokkene må legges opp slik at vann ikke renner ned i kummen.

Oslo, den..... forts.

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Ahlsell A/S

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36/144	Sprekelsen 63

fmtø. f. tco 87/111

(9) Oppstrikkende rør i garasjeanlegg må enten isoleres eller må det monteres benzinslukk

(10) Det er påbudt å montere rømningsluker gjennom gr. mur i garasjeanl. og bruer. Lukkene må utføres.

(11) Ventil. rist i garasjegulv må monteres.

(12) Krav for vent. i garasje må innrettes

(13) Sink trappetrinn fra 1 etg. til kjelleren er ca 6 cm. høyere enn de øvrige trinn. Må utbedres.

Oslo, den .....

fmtø.

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsvn 63

fnts. f. bes 87/111

Sekjon I

(14) Fall på gulv i dusjrom må utbedres, slik at vannet kommer bort til sluket.

(15) Det klages over gulvtekk lange veggene i svømm og støte Forholdet må utbedres

(16) Utv. dør - og vindus-beslagene må "låses" eller festes. (ikke med brennbart skrumm)

(17) Takskjørsen på gamelt tak må utbedres. Det klages over at skifer faller ned på ei skyttarsen.

(18) Sekjon 2 og 3 ingen til stede. Befaring ikke gjennomført denne gang.

Oslo, den fnts.

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

E

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 147	Strikedalsvn 63

forst. f. bco 87/111

Ⓓ Seksjon 4

Det må anordnes
ledelse fall fram
til arbeidet fra
vedkommende.

Ⓓ Seksjon 5

I nåværende utførelse
kan balkongene ikke godkjennes.
Kmf. byggef. kap. 43; 31
Min. avstand skal være
10 cm mellom gjerdene

Frist for punktene
2. 3. 4. 5 og 20 snarest
og innen 30989
Resterende punkter 1/2-90
kopi må leveres

Oslo, den 15/8-89

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsveien 63

87/111

Brukstillatelse kan gis.

Mangler:

1. Ansvsh. må sende inn en redegjørelse for takkonstruksjonen, membran på våtrom samt for utførelsen av brannkrav i brev av 3/3-88.
2. Kopi av oppmålingsvesenets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
3. Brannvarslingsanlegg må monteres. Kfr. approbasjon.
4. Brannclører fra garasje må oppsettes.

Oslo, den .....

Forts.

.....
Underskrift

Skj. C-11. Ardverd.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid 1/s	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
56 144	Sørkedalsveien 63

87/111

5. Det må oppsettes rekkverk ved nedkjørsel til garasje. Alt av rekkverk må ikke ha større åpninger enn maks. 15 cm.
6. Husnr. skilt må oppsettes.

Oslo, den 15/11-88

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsveien 63

87/111

1. Statiske beregninger foreligger ikke i saken.

2. Isolasjon Glava:
15 cm i yttervegger mot gipsplater. 20 cm i etasjesk. 20 cm mot kaldt loft. 20 cm i skråhimling mot kaldt tak. Isolering er ikke helt ferdig og må ettersees nøe.

3. Husk kontroll av beliggenheten.

Gjenp. i sak.

Oslo, den 1/6 - 88

I. Ilsen

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Bygghens	
Mid A/S	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsv. 63

87/111

Besiktiget konstruksj i 1 og 2 etg. Konstruksjonene er i henhold til gjeldene bestemmelser. Tak konstruksj ikke besiktiget på grunnav adkomst.

Beleggenheten må kontrolleres snarest.

Gjenp i sak.

20/5 '88

Oslo, den V. Granlien

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
M i d A/s	

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
36 / 44	Sørkedalsveien 63

87/111

Ansvarshavende opplyser at dens ledning er lagt med forskriftsmessig fall Nordvest til kum i sydl. hjørne. Ledningen er delvis overdekt

Ansvarsh.

Gr. 4 Sand.

Grunnmur oppsatt i 25cm leca som blir slammet utvendig og påsatt platon grunnmursplast. Kan ikke se det er forandring i herværd til opprinnelig tegning. Bekvemlighet kontrolleres

Oslo, den 14/4 88

V. Gravlien

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo byggingskontroll

Byggherre	
	Mid 1/3
G. nr. b. nr. Mati nr	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsvn. 63

87/111

1. Besiktiget grunn som er fjell hele veien. Det fundamenteres med hel plate som armeres med K131. V Herveggen og bæreveggen er forsterket med 2 ø12.

2. Hvsk kontroll av beliggenheten.

Gjenpå i sak.

Oslo, den 24/3 - 88

.....

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Mid A/S	

G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
36 144	Sørkedalsveien 63

87/111

1. Her er det satt igang grunnarbeider for leilighetsh. m/garasjer. Byggetillatelsen foreligger ikke. Arbeidene må stanses til dette er ordnet.

Gjenpart i sak.

Oslo, den 1/3-88

I. Ilsen
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

BVL

Rapport til PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggherre	
Sameiet Svalbardveien 1B	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
36 / 302	Svalbardveien 1B

Hdl. 44.

Saken kan ferdigattestes.

Ferdigattesten sendes sameiets formann.

Da det er 5 leiligheter i huset, sendes ut 5 kopier så hver og en av eierne får sin kopi.

Formann er Marianne Unheim.

Oslo, den 23/5-95.

Kjell Stian

Underskrift

Skj. C-11. 28653-04 Andvord.

SAMEIET
SVANBARDVEIEN 1B
0375 OSLO

SEKSJ. 1. MARIANNE UNHEIM
SEKSJ. 2. PÄIVI H. LAAHANEN
SEKSJ. 3. EDLEND PRYTZ
SEKSJ. 4. KIKKI MORÉN / MOR: MYRTLE JUNGE
SEKSJ. 5 NORKABEL A/S

38?:003147?

Styreformann Marianne Unheim,
Sameiet Svalbardveien 1B,
(Tidligere Sameiet Sørkedalsveien 63B)
0375 Oslo. 74 22 49 10 39

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
95/26472 26. APR 95
AVD. | SAKSB. | NYMARK
VDD

Oslo, 24.4.95

Plan- og Bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 Oslo.

G.NR. 36/B.NR. 44 SØRKEDALSVEIEN 63 /
NÅ G.NR. 36/B.NR. 302 SVALBARDVEIEN 1B

DERES REF : K. STØLAN / J.NR. 87/111
DERES BREV AV 7.10.94
ANMODNING OM FERDIGATTEST FOR HENLAGT SAK

Jeg viser til Bygningskontrollens brev av 18.8.89 samt 23.5.90. Tidligere vedlagt. samt vårt brev av 24.10.94.

Jeg har ikke hørt noe fra Plan- og Bygningsetaten om denne saken, og vi anmoder igjen om å få denne saken ut av verden - til fordel for alle parter.
Selger av de to siste leilighetene venter fremdeles på sitt endelige oppgjør fra eiendomsmegler Sundsten.

Jeg har tildigere vedlagt "Anmodning om ferdigattest" i utfylt stand i.h.t. til min kjennskap til ovennevnte bygg.

Jeg håper på et snarlig svar.

Med vennlig hilsen

M Unheim

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Pipeattest.

Våningshus med garasjer i tilbygg til eksisterende våningshus

Adresse	Matr. nr.	J. nr.
Sørkedalsveien 63A	Gnr.36, bnr. ~~44~~ 302	87/111

Byggherre

Mid A/S,
Sørkedalsveien 63,

0369 OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmerm.Dag Stensrød
Jon Alvsonsgt.18

3700 SKIEN

Dato 18 NOV. 1988

Berit Jørgensen

OSLO BRANNVESEN
MOTTATT 21.11.88
BEH. AV. SVD.

Sendes Oslo brannvesen.

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

3.280

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 29/6-95

MOTTATT

Roy Løddesøl
Feier

Feiermester

5 murte peiser godkjent

Skj. 6.10 Ansvarsrett

Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.
Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ADVOKAT FREDRIK MOTZFELDT	PB 1547 VIKA 0117 OSLO 1	331860

DAGBOKFØRT
04.OKT.88 067980
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 36	Bnr. 302	Fnr.	Kommune OSLO

2. Hjemmels-haver	Navn: MID A/S	Fødselsnummer

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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 2 86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 700	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	62	63 B	21				41			
2	B	62	63 B	22				42			
3	B	62	63 B	23				43			
4	B	62	63 B	24				44			
5	B	100	63 B	25				45			
6	G	352	63 B	26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		700		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. 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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: SØRKEDALSVN. 63 B

7. Supplerende tekst SAMEIET FORBEHOLDER SEG PANTERETT FOR INNTIL KR. 20.000,- I HVER SEKSJON FOR MULIG ANSVAR OG DEKNING AV FELLESUTGIFTER. PANTERETTEN ER UTEN OPPTRINNSRETT, OG SKAL HA PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM, OG SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER. SAMEIETS STYRE PLIKTER Å GI PRIORITETSVIKELSE UTEN UNØDIG OPPHOLD ETTER ANMODNING FRA SEKSJONENES EIERE.

Dato 14/10-1988

Sted 046

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

FREDRIK MOTZFELDT,
I FLG. FULLMAKT FRA MID A/S.

Tinglysingsstempel

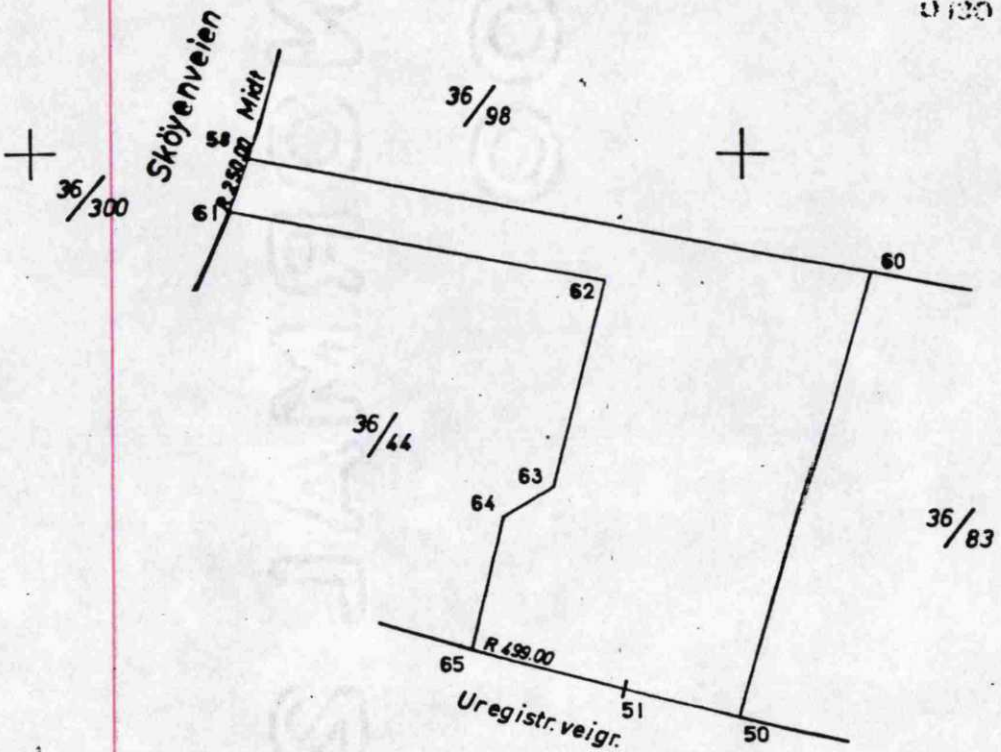
Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.

Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.

K A R T
over
gnr. 36 bnr. 302
Areal - 704,4 m2
M-1:500.

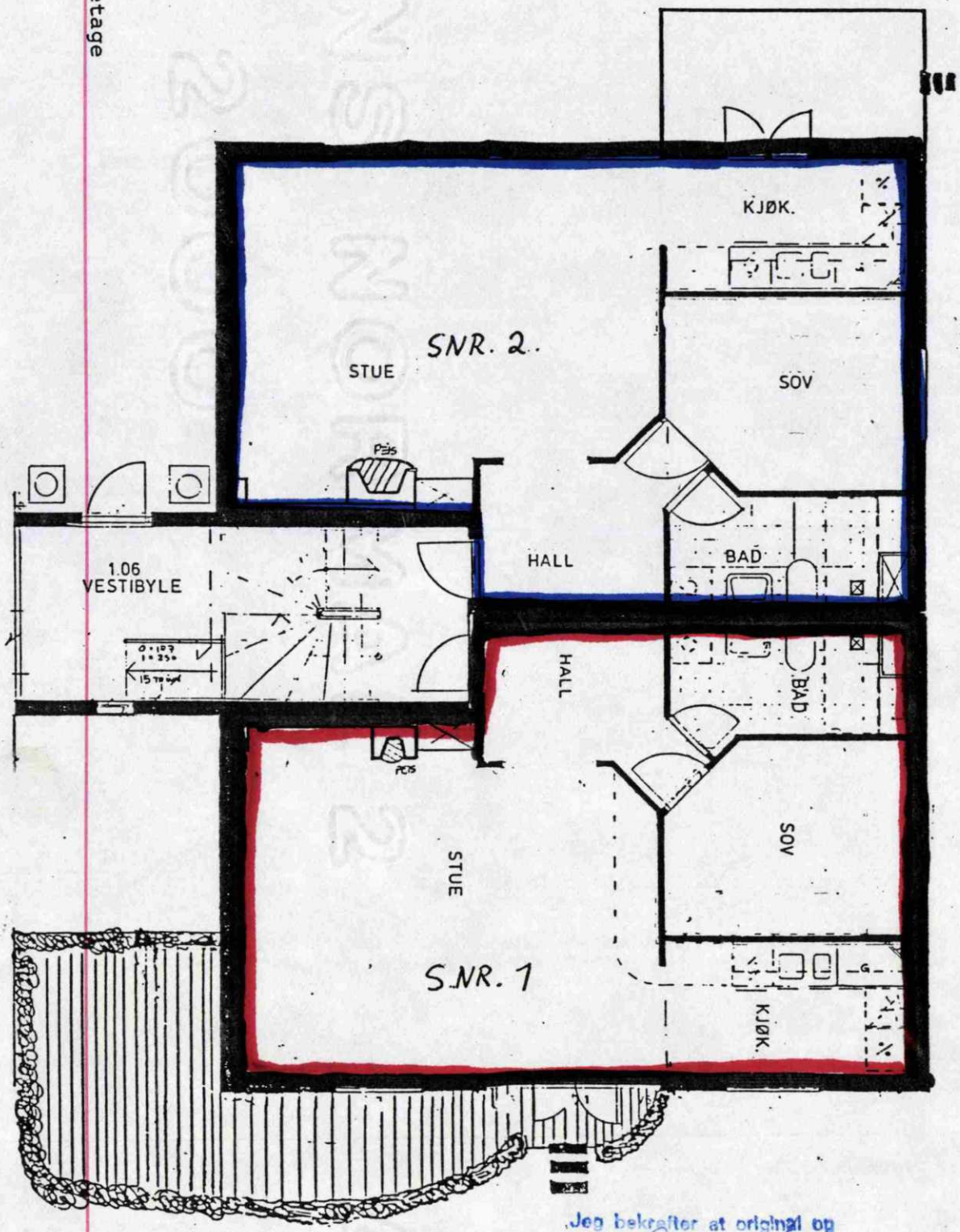


X 2450
Y-1350

NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
61	-1336.515	2495.794			
			4.05	250.00	
58	-1335.166	2499.612			
			44.35		
60	-1291.567	2491.504			
			33.18		
50	-1300.370	2459.510			
			7.24		
51	-1307.400	2461.240			
			12.65	499.00	
65	-1319.644	2464.408			
			9.72		
64	-1317.275	2473.832			
			4.24		
63	-1313.634	2476.010			
			15.30		
62	-1309.904	2490.846			
			27.07		
61	-1336.515	2495.794			

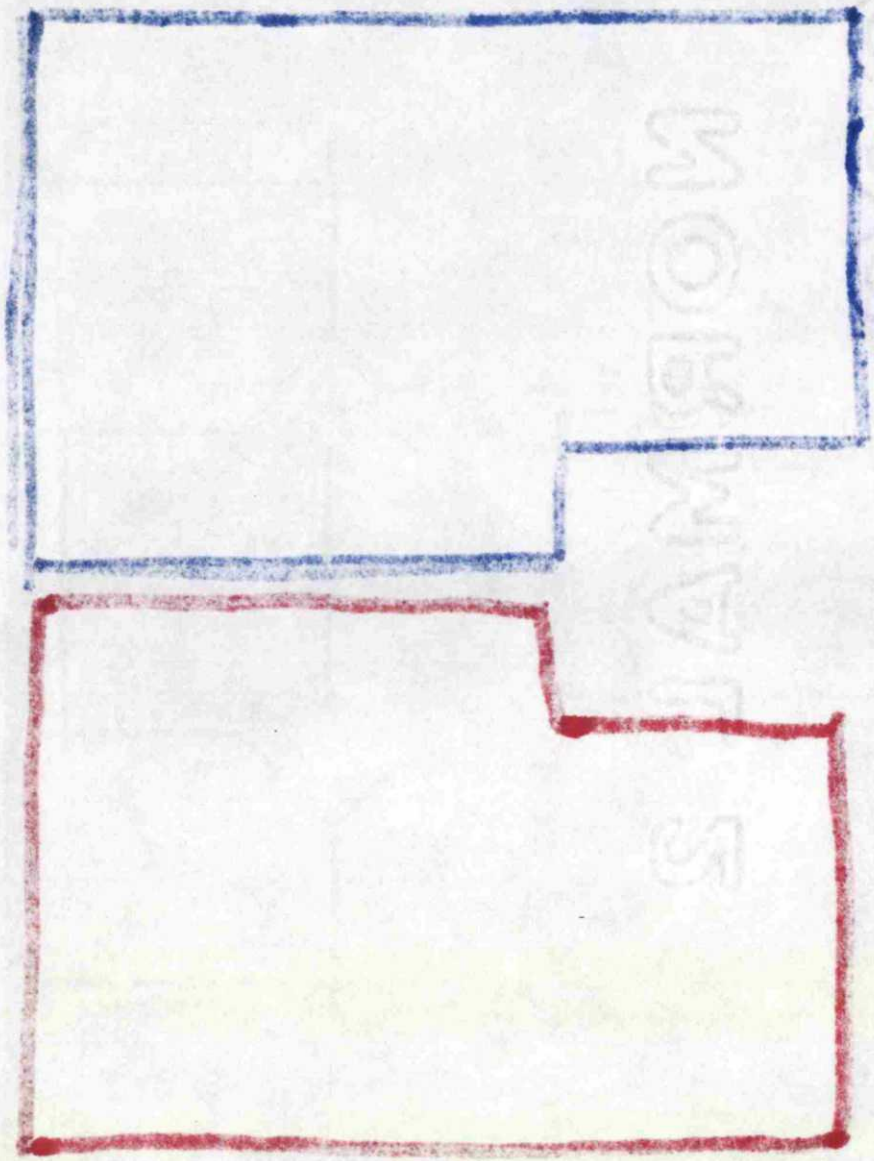
Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.
Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

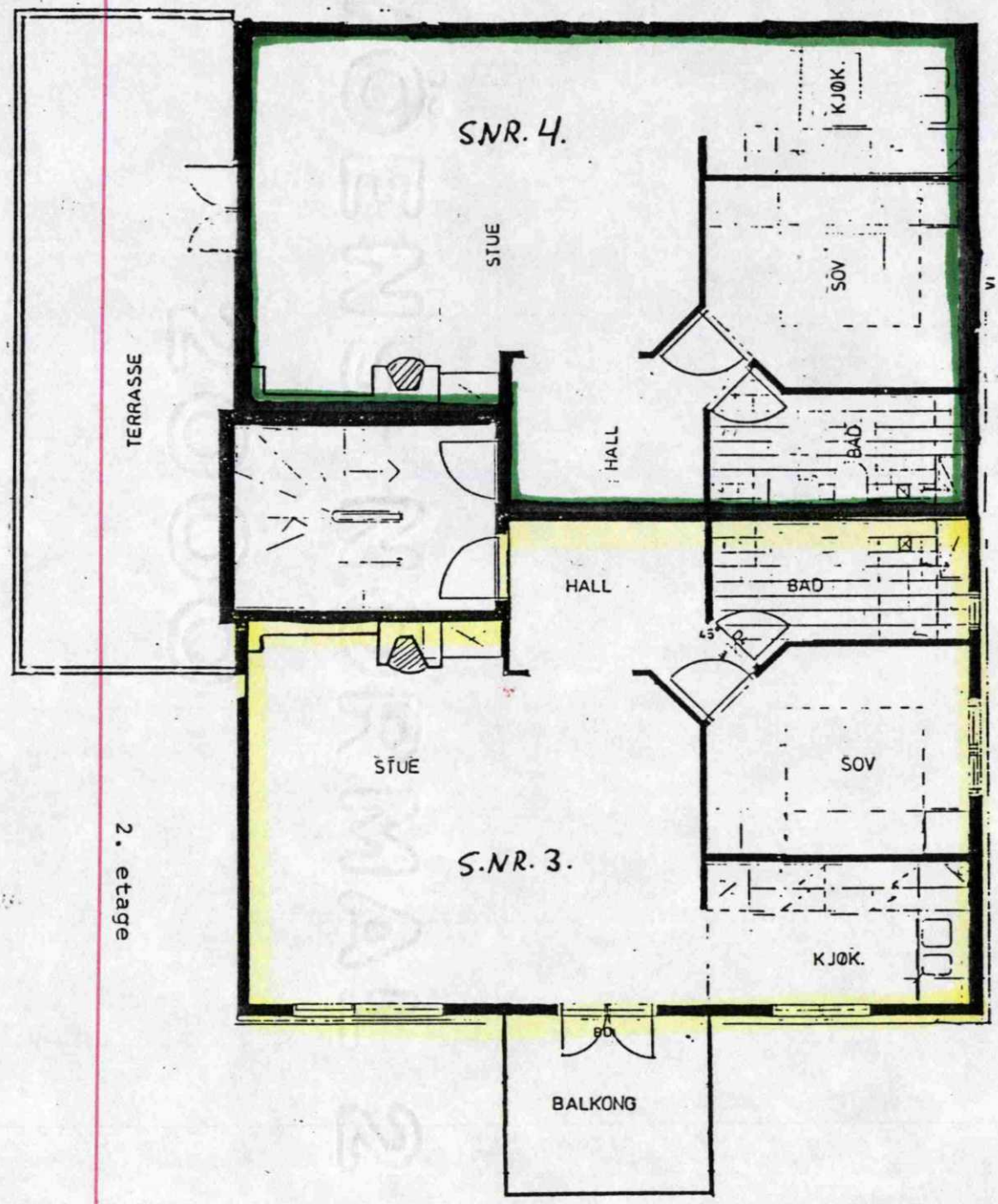
I. etage



Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.
Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

Side 1 av 4

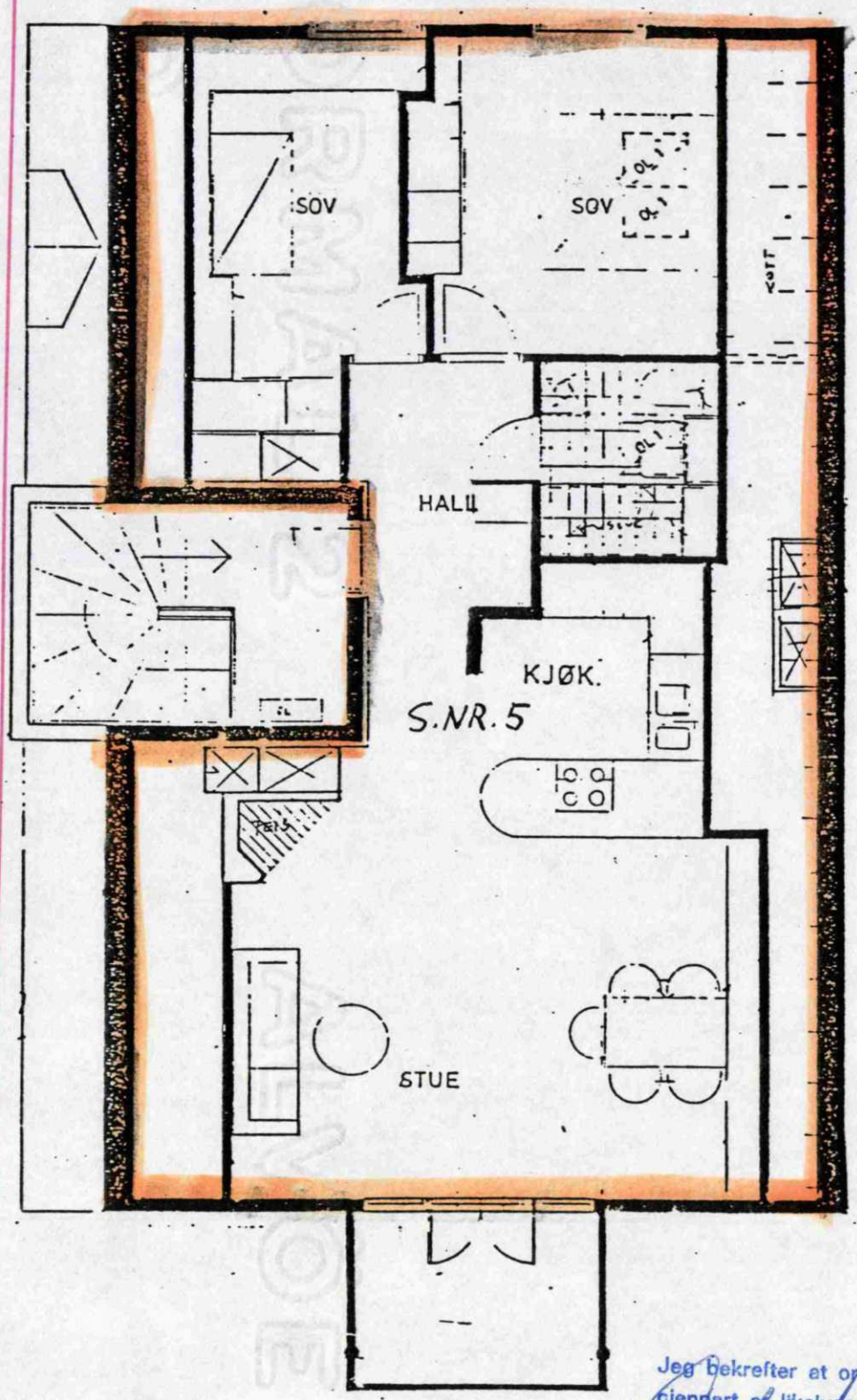




Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydende.

Fredrik Moltzfeldt
Advokat MNA

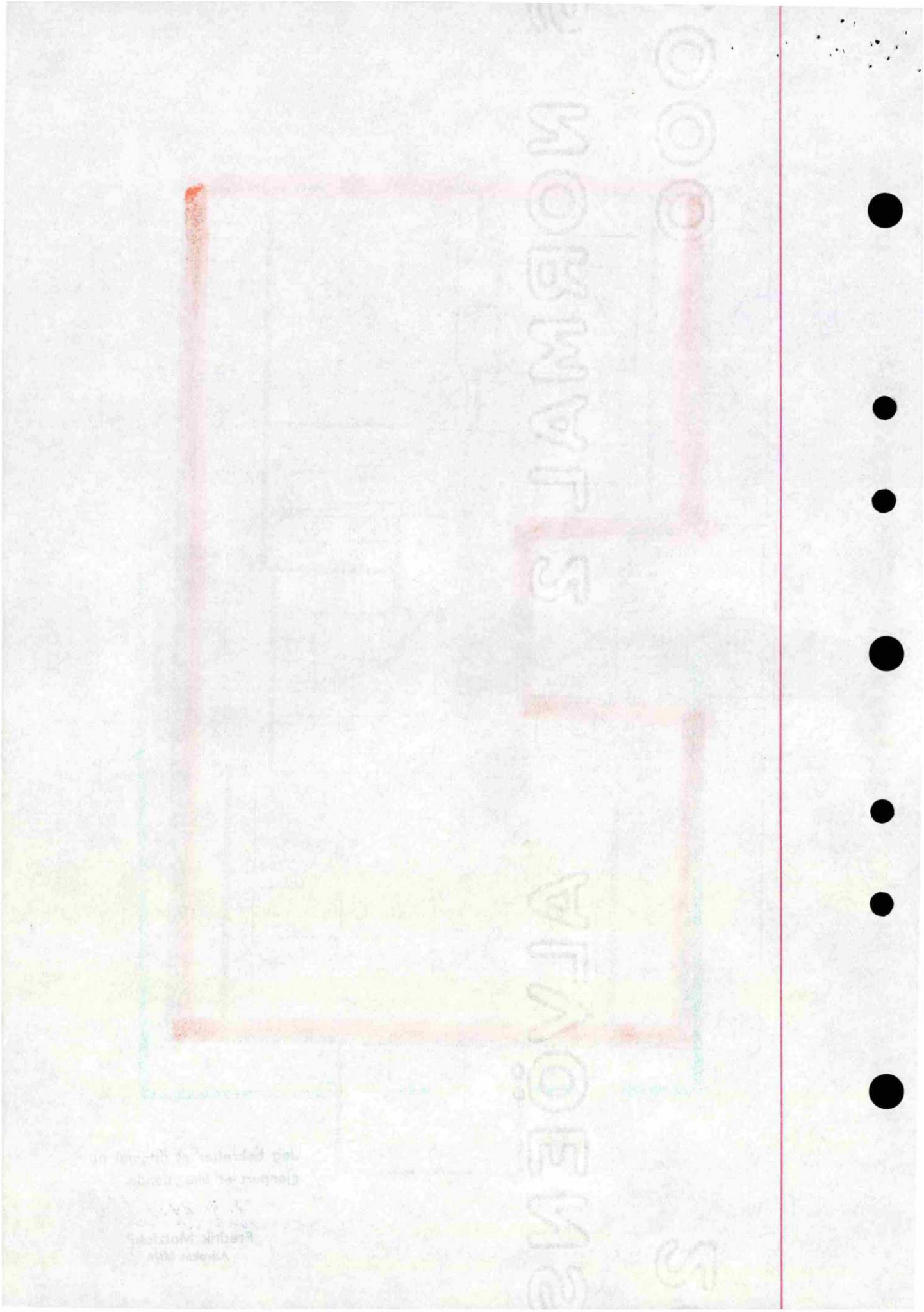


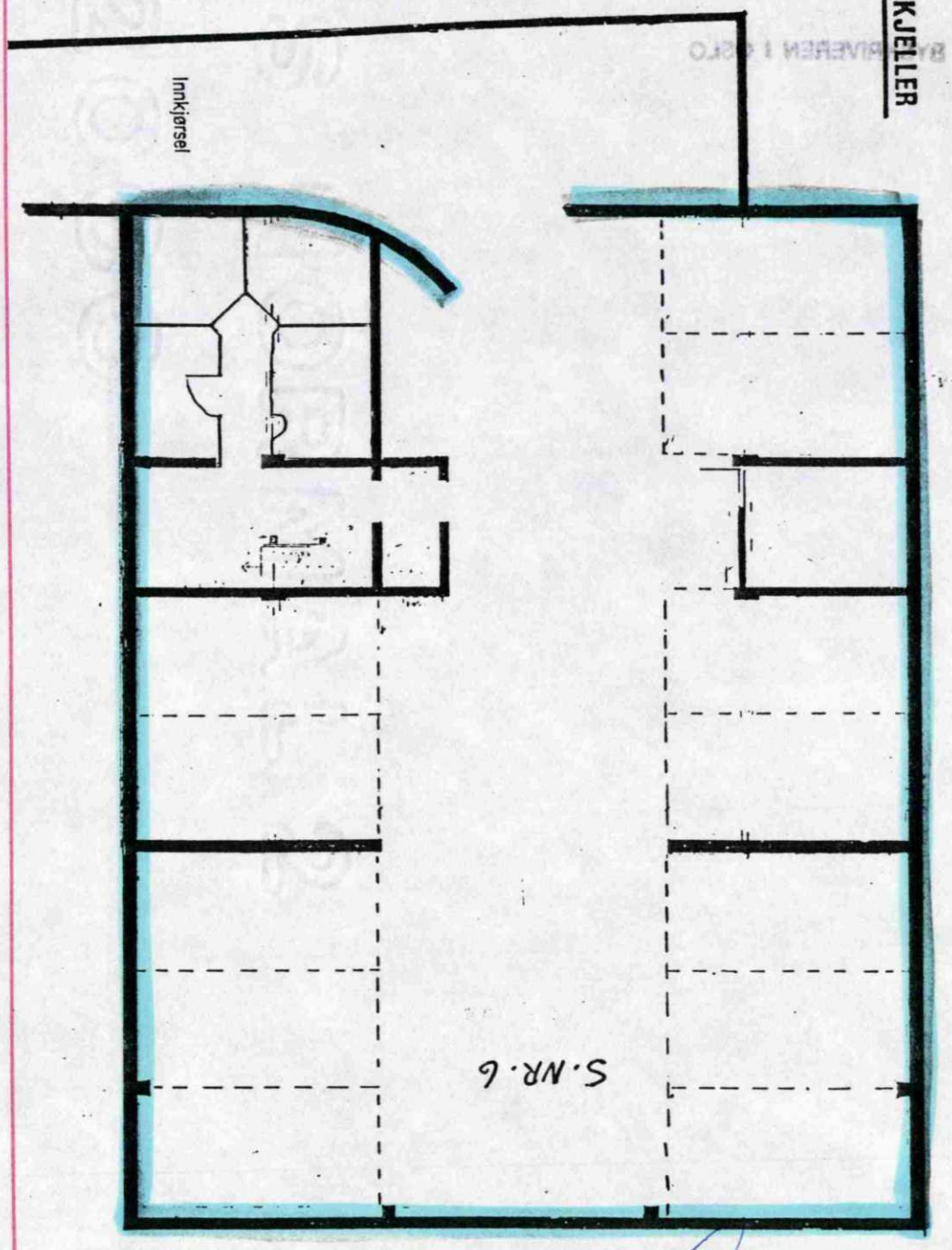


3. etage

Side 3 av 4

Jeg bekrefter at original og kjenpart er likelydende.
Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA





Side 4 av 4

Jeg bekrefter at original og gjengitt er likelydende.
Fredrik Motzfeldt
Advokat MNA

DAGBOKFØRT

07.OKT.88 067980

BYSKRIVEREN I OSLO

Org.nr. 991 917 969
Rekvirent: Sameiet Svalbardveien 1B, 0375 OSLO
v/styreleder Connie Eikeset Eikeland (ef).

Erklæring – permanente tiltak

Undertegnede som eier(e) av gnr 36 bnr 302, Svalbardveien 1 B har fått tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten til å sette opp en støyskjerm nærmere kommunens ledninger enn 2 meter. Støyskjermen omfatter også mur og fundamenter.

Oslo kommune har liggende følgende ledninger i eller nær eiendommens tomtegrense mot Svalbardveien 1 A og B:

- 250 mm vannledning
- 530 mm overvannsledning
- 230 mm spillvannsledning

Tillatelsen til å sette opp støyskjermen er gitt på følgende vilkår:

- Eierne av eiendommen blir ansvarlig for eventuelle skader som kommunens ledninger påføres som følge av at støyskjermen settes opp. Fundamentering begrenses til 50 cm.
- I akutte situasjoner som f.eks. ved en vannlekkasje har kommunen rett til å fjerne støyskjermen.
- Eierne av eiendommen dekker alle kommunens kostnader ved midlertidig fjerning av støyskjermen, og sørger selv for gjenoppbyggingen av den.
- Eierne av eiendommen dekker alle merkostnader kommunen har i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og utskiftning av kommunens ledninger som følge av støyskjermen.
- Oslo kommune blir ikke ansvarlig for eventuelle skader på støyskjermen som følge av lekkasje fra ledningene. Det samme gjelder eventuelle skader på støyskjermen som oppstår i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og utskiftning av kommunens ledninger, med mindre kommunen har opptrådt grovt uaktsomt.
- Eierne forplikter seg til ikke å utføre ytterligere tiltak som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Vilkårene for tillatelsen vedtas for nåværende og fremtidige eiere av gnr 36 bnr 302, Svalbardveien 1 B.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen. Kopi av det tinglyste dokumentet skal sendes til Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten. Den tinglyste erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Vann- og avløpsetaten.

Oslo, 6. januar 2019

Connie Eikeland (ef.)
Underskrift

CONNIE EIKESET EIKELAND
Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)

Underskrift

Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)

Underskrift

Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)

Doknr: 67299 Tinglyst: 16.01.2019
STATENS KARTVERK

enova

Energiattest



Adresse **Svalbardveien 1B, 0375 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367940**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81076146**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **302**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,83**

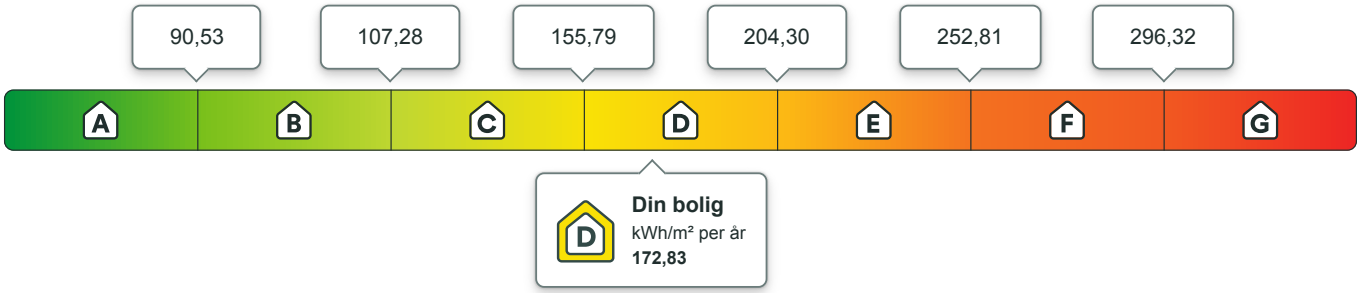
Svalbardveien 1B, 0375 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 851,50	**172,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Svalbardveien 1B, 0375 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Svalbardveien 1B, 0375 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Fødselsnr./Org.nr. 99191796 9

Doknr: 67275 Tinglyst: 16.01.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 36 Bnr 302**
Svalbardveien 1B i Oslo

Saksnummer : **201800855**
Type byggverk : **Støyskjerm**

Tiltakshaver : **Sameiet Svalbardveien 1A og Sameiet Svalbardveien 1B**

Den 05.12.2018 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltakets avstand ikke er nærmere enn 7,9 meter fra midt regulert vei Sørkedalsveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 16. januar 2019

Lennie Eiveland (ef.)
Eiers underskrift

061087[redacted]
Fødselsnr.

Svalbardveien 1B

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggeli Linje 2N, 28, 45	3 min 0.3 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km

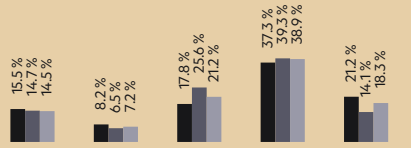
BARNEHAGER

Villa Borgen barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien... 58 barn	7 min 0.5 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset	8 min
Joker Smestad	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Skøyenhallen	9 min
Smestad skole	12 min
SATS Vinderen	13 min
EVO Majorstua	13 min

«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

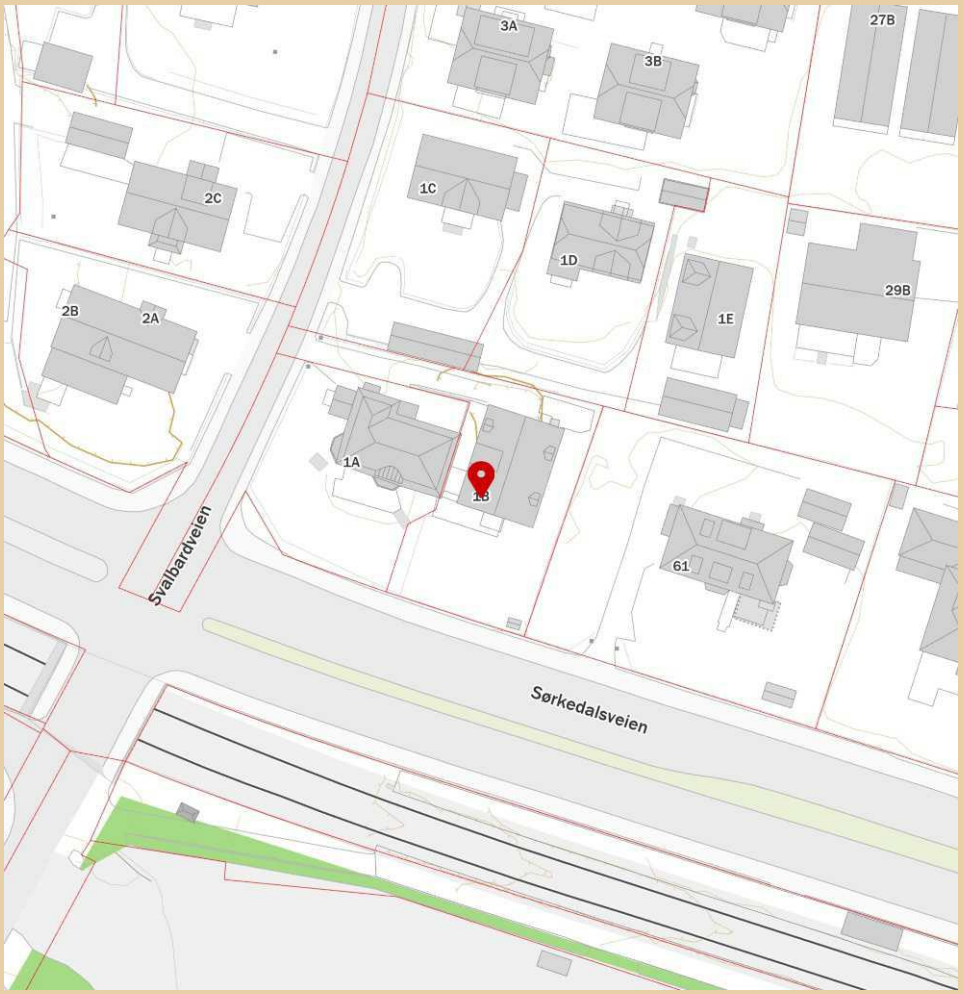
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Svalbardveien 1B

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggeli Linje 2N, 28, 45	3 min 0.3 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km

BARNEHAGER

Villa Borgen barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveie... 58 barn	7 min 0.5 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset	8 min
Joker Smestad	9 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

Vinderen Sentrum	15 min
Vitusapotek Volvat - Oslo	8 min
Vinderen Vinmonopol	13 min

SPORT

Skøyenhallen	9 min
Smestad skole	12 min
SATS Vinderen	13 min
EVO Majorstua	13 min

«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

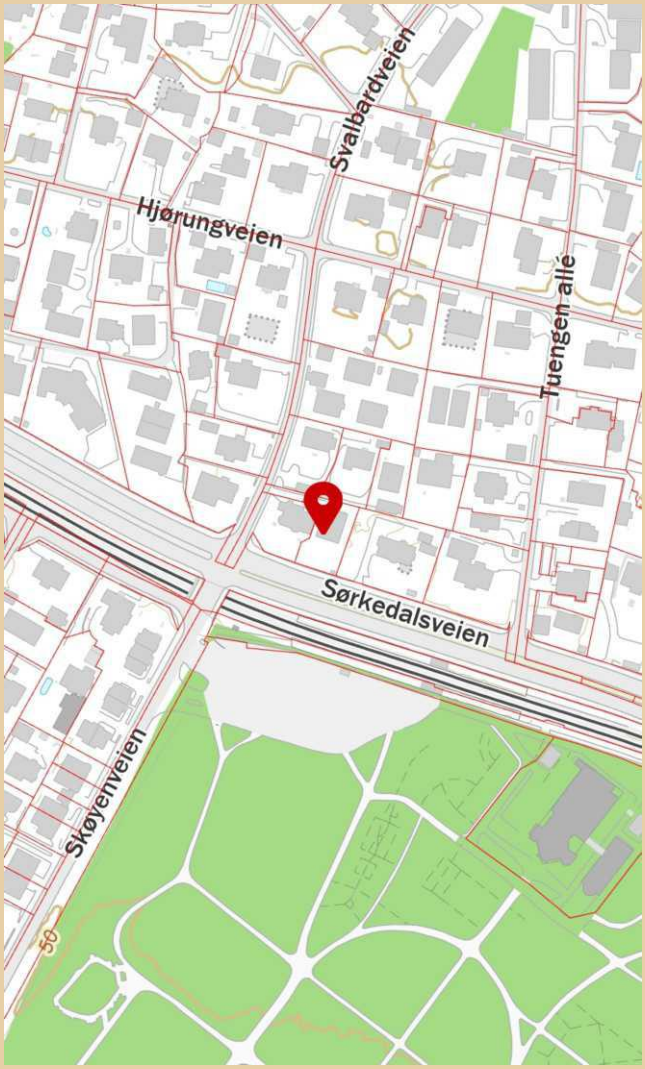
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Svalbardveien 1B

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggeli Linje 2N, 28, 45	3 min 0.3 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km

BARNEHAGER

Villa Borgen barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveie.7 58 barn	7 min 0.5 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset	8 min
Joker Smestad	9 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	15 min
Vitusapotek Volvat - Oslo	8 min
Vinderen Vinmonopol	13 min

SPORT

Skøyenhallen	9 min
Smestad skole	12 min
SATS Vinderen	13 min
EVO Majorstua	13 min

«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

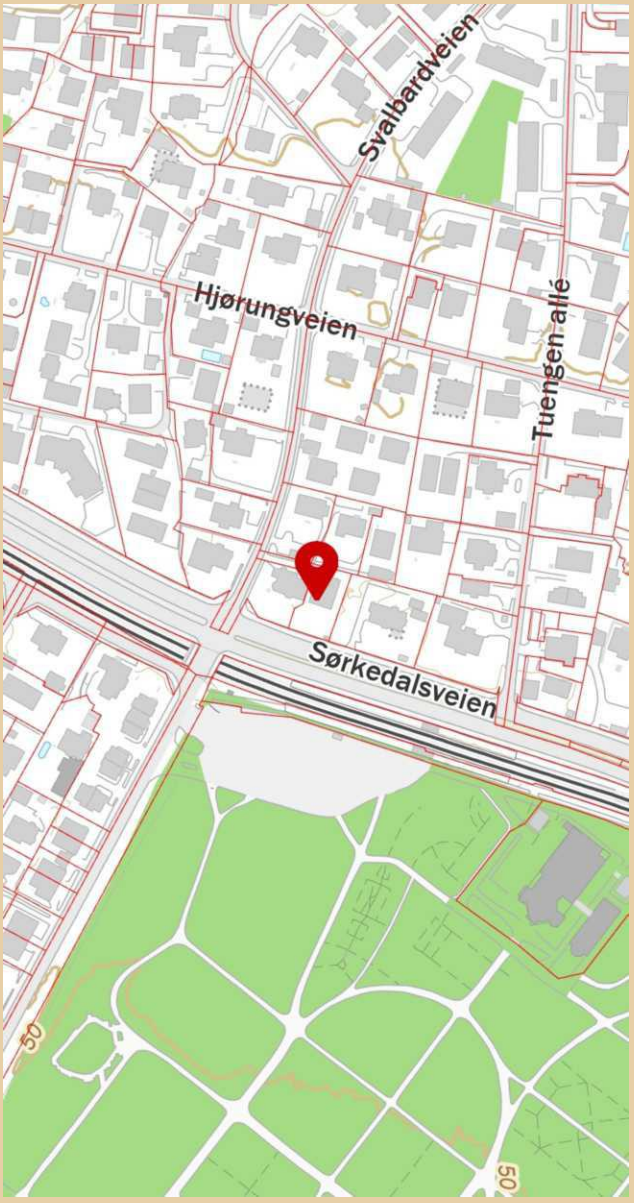
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Svalbardveien 1 B, 0375 Oslo
Gnr. 36, Bnr. 302, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260543

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 908 66 440

E-post: andrew.hemker@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.
