



**PRIVATMEGLEREN**  
SORIA MORIA

**VOSSEGATA 24**

# Vedlegg

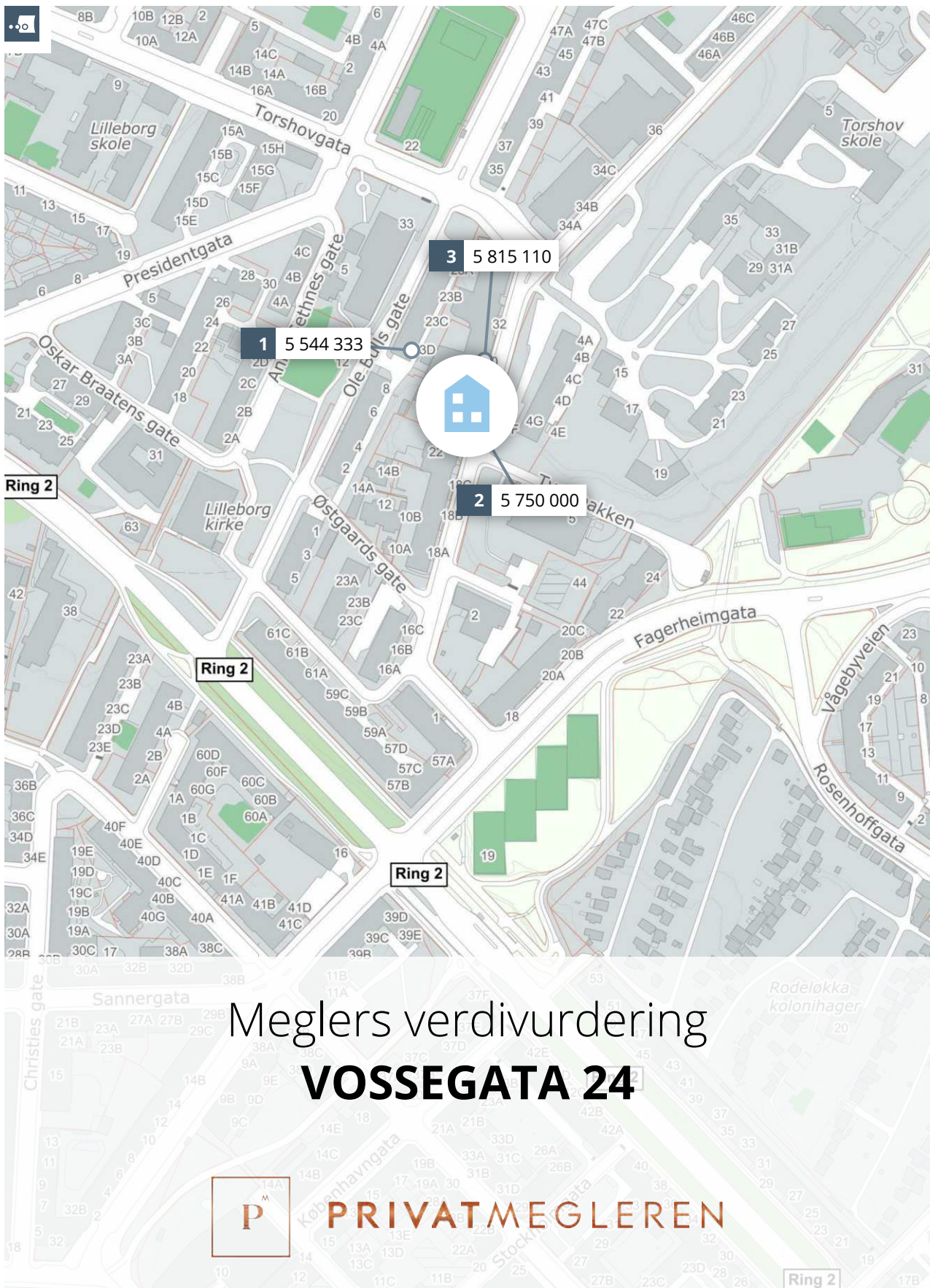
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



# Meglerns verddivurdering

## **VOSSEGATA 24**

**P** **PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 10.01.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Cecilie Elliott Jørstad.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Vossegata 24, 0475 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 225 BNR 383 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

# 5 200 000

0 5 200 000 92 857

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

|         | BRA-i             | BRA-e            | BRA-b            | TBA              | GUA              | ALH              |                |        |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|--------|
| Areal   | 56 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | Fellesutgifter | 5 798  |
| Byggeår |                   |                  |                  |                  |                  | 1967             | Formue         | 20 139 |
|         |                   |                  |                  |                  |                  |                  | Soverom        | 2      |
|         |                   |                  |                  |                  |                  |                  | Etasje         | 4      |
|         |                   |                  |                  |                  |                  |                  | Balkong        |        |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESJG | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| <b>1</b> Ole Bulls gate 23 D<br>53 m <sup>2</sup> 1938 2. etg 1 sov | 07.01.2026 | 5 190 000 | <b>5 250 000</b> | 294 333  | 5 544 333 | <b>104 610</b>      |
| <b>2</b> Vossegata 24<br>58 m <sup>2</sup> 1967 3. etg 2 sov        | 26.06.2024 | -         | <b>5 750 000</b> | -        | 5 750 000 | <b>99 138</b>       |
| <b>3</b> Vossegata 30<br>58 m <sup>2</sup> 1967 2. etg 2 sov        | 09.10.2023 | 5 800 000 | <b>5 800 000</b> | 15 110   | 5 815 110 | <b>100 261</b>      |

Velkommen!

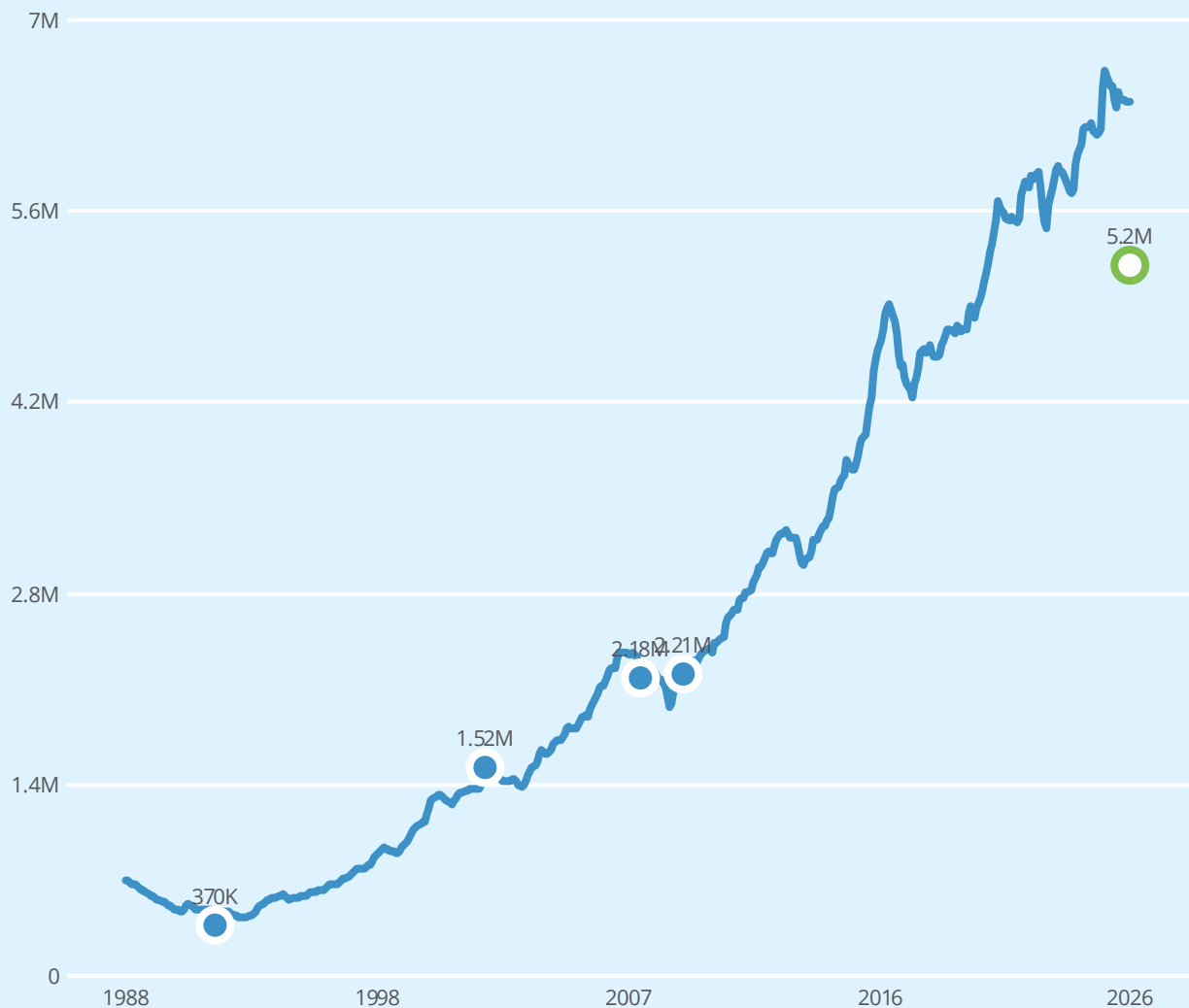
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |   |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 05.06.2009 | 16.06.2009 | 15.07.2009 | 2 190 000 | 2 189 000 | 19 412      | 2 208 412 | 1 |
| 10.09.2007 | 07.11.2007 | 13.12.2007 | 2 190 000 | 2 150 000 | 30 575      | 2 180 575 |   |
| 28.01.2002 | 04.02.2002 |            | 1 240 000 | 1 520 000 | -           | 1 520 000 |   |
| 10.02.1992 |            | 10.02.1992 | -         | 370 000   | -           | 370 000   |   |
| 17.08.1989 |            | 17.08.1989 | -         | 625 000   | -           | 625 000   | 2 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Priset basert på standard

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



## Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

**3**  
leiligheter til  
salgs



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**104**  
dager

## Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

**12**  
leiligheter solgt

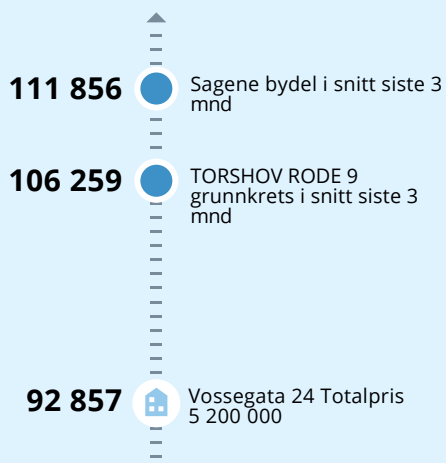


Solgt i snitt  
i løpet av

**26**  
dager

for 3.6% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport



📍 Vossegata 24, 0475 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 383, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 10887-25374

Referansenummer: OF1467

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Thomas Tandberg



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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



## Rapportansvarlig



Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### 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

3-roms leilighet i 4. etasje, med østvendt og vestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012, montert som egeninnsats (opplyst av eier).

Innredning med hvite, profilerte fronter og vitrinedører.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flislignende plater på vegg over benk.

Lysstoffrør under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (med stålfront), kjøle-/fryseskap samt fryser under benk (ny i 2025).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Eldre, flislagt baderom med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Eier opplyser at det har vært observert sølvkre på baderommet.

Utgang fra stue til langsgående balkong på ca. 7,1 m<sup>2</sup>.

Utgang fra det ene soverommet til balkong på ca. 4,3 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

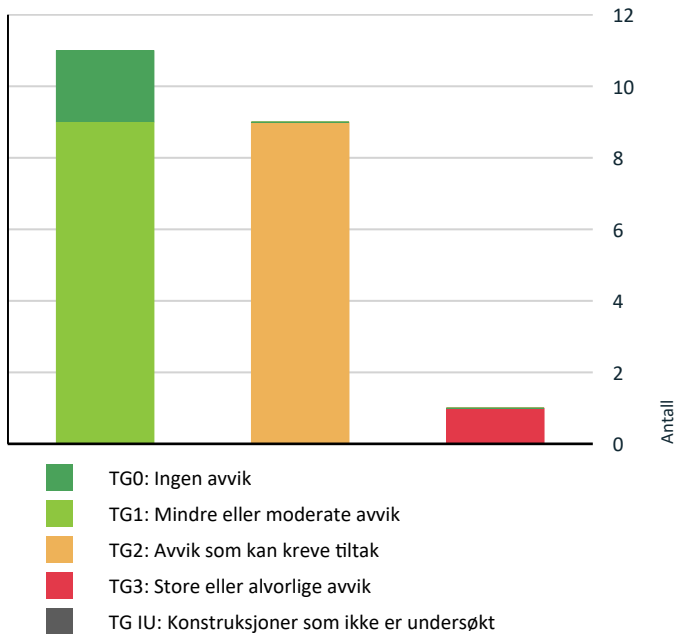
[Gå til side](#)

## 3-roms leilighet med 2 balkonger

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

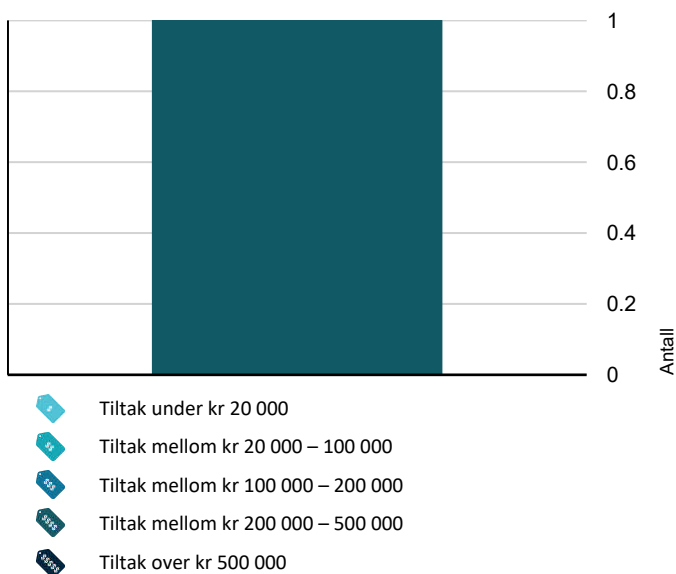
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet med 2 balkonger

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED 2 BALKONGER



### Byggeår

1967

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Anvendelse

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2003. Utvendige aluminiumsprofiler.

Eier opplyser at isolerglass ble byttet på det ene soverommet, i 2023.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdører (skyvedører) med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2003. Utvendige aluminiumsprofiler.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsen på stuedøren virket ikke, ved befaring.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Døren vil ikke kunne låses.

Tiltak:

Låsen bør utbedres av fagfolk.

## TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med ukjent alder.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til langsgående balkong, i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser med overflate i tre, lagt over betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utgang fra det ene soverommet til balkong, i stål- og betongkonstruksjoner.

Malt betongdekke.

Generelt slitt maling.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde målt til ca. 111 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt slitt maling, spesielt på balkong ved soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet er av estetisk art.

Tiltak:

Slitte overflater og maling bør utbedres.

## Andre utvendige forhold



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv/etasjeskiller i eldre bygninger.

Yttervegger i betong. Nedre del av fasade er forblendet med rød, spekkmurt teglstein. Ellers pussede og malte flater.

Utfyllende bindingsverk med ytterkledning.

Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, teknet med papp/shingel.

Snøfangere er montert.

Tak er ikke inspisert ved befarings da dette er en del av felles ansvarsområde.

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

## Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Skiferlagt gulv på inngangsplan.

Belegg i korridorer.

Ellers malte flater og teglstein i fellesarealer.

## Fellesvaskeri i bygningen.

## Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

## Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.

Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

## Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

## Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Laminat på kjøkken,

3-stavs parkett i entré/gang samt på det ene soverommet.

Ellers lakkerte tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

\_\_\_\_\_

#### Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Tapet og veggplater i stue.

Malt strie og veggplater på det ene soverommet.

Ellers malte flater.

\_\_\_\_\_



# Tilstandsrapport

## Himlinger:

Malt panel på bad.  
Ellers malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,57 m.

Himling på bad er opplyst å være senket i 2010.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis noe knirk i gulv.
- Noe slitasje på gulv, hovedsakelig i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:  
Forholdene er av estetisk art.

Tiltak:  
Slitte overflater bør vurderes å slipes og lakkkes, om mulig.  
Eventuelt bør man vurdere å bytte ut gulv.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører i trevirke.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre innvendige forhold

Plassbygde skap med malte fronter på begge soverom.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Eldre, flislagt baderom med ukjent alder.

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at det har vært observert sølvkre på baderommet.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.  
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.  
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruetullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Malt panel i himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Sprekk i et par veggfliser..

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Stedvis noe oppsprekking i flisfuger.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Eier opplyste ved befaring at det var opplyst om fukt i vegg da de kjøpte leiligheten. Det ble ved befaring søkt etter fukt på tilgjengelige steder, uten unormale avvik.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre flater og bakomliggende løsninger kan forkorte gjenværende levetid på bad, samt øke faren for fuktskader.

Tiltak:

Man må jevnlig følge med og se etter endringer eller andre symptomer på skader eller andre feil.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm. Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det ble registrert flere løse fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

## Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Fallforholdene på badegulvet avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Tiltak:

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert ved innredning.

Originalt støpejernsluk fra byggeårene.

# Tilstandsrapport

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

## Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 4. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og toalettskap, med profilerte fronter.  
Noe slitt innredning med svellskader og merker.  
Farget servant i porselen. Noe sprekk/hakk i servant.  
Lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

# Tilstandsrapport

Dusjkabinett (nytt i 2022) med buet front og skyvedør samt termostatstyrt blande batteri.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Slitt innredning.
  - Sprekk/hakk i servant.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
  
Konsekvens:  
Forholdet er av estetisk art.

Tiltak:  
Det bør vurderes å oppgradere/bytte innredning.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og naboleilighet/fellesarealer.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt ved dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012, montert som egeninnsats (opplyst av eier).

Innredning med hvite, profilerte fronter og vitrinedører.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Flislignende plater på vegg over benk.  
Lysstoffrør under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (med stålfront), kjøle-/fryseskap samt fryser under benk (ny i 2025).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon i leiligheten.

Avtrekkventil på vegg.

Kjøkkenventilator (ny i 2022) over stekesone. Avtrekk er ført opp over overskap.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Opprinnelig tilluftsventil på yttervegg er blokkert av overskap.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i kobber samt kobberrør med plastkappe.

Leilighetens hovedstoppekran er lokalisert inn innkassing, med adkomst via veggluke i entré/gang.

Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

Felles hovedstoppekran i kjeller.

Det er også lokale stoppekraner i servantskap på kjøkken.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

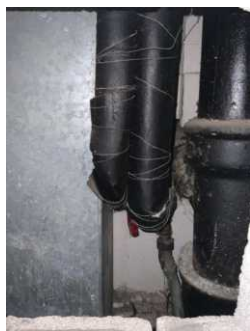
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til avløpsrør i støpejern, fra byggeårene.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft via spalteventiler i vinduer samt veggventil i stue og det ene soverommet. Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

# Tilstandsrapport

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i benkeskap på kjøkken.  
Bereder på 120 Liter, merket med produksjonsår 2011.  
Berederen er tilknyttet strømmettet med fast, bryterstyrt koblingsboks.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.  
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.  
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst  
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap lokalisert i felles korridor.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
8 fordelingskurser.  
Overspenningsvern er installert.

Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.



# Tilstandsrapport

Komfyrvakten på kjøkken er opplyst å være byttet i 2022.  
Arbeidene ble da utført av Linje Elektro AS. Eier innehar faktura på utførte arbeider.  
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 19.01.2022.

Eier opplyser at det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 2014, utført av Infratek elsikkerhet AS.  
Det ble da påpekt noen avvik. Avvikene ble utbedret i etterkant av tilsynet.  
"Melding om avsluttet tilsynssak" foreligger, datert 20.08.2014.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten, i 2014.  
Utført utbedringer etter tilsyn.  
Arbeidene ble utført av City Elektro AS  
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 18.09.2014.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten, i 2012.  
Det ble da blant annet byttet innmat i sikringsskapet samt gjort elektriske arbeider på kjøkken.  
Arbeidene ble utført av City Elektro AS  
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 23.04.2012.

Dørtelefonlegg med døråpner.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

**Ukjent.**

**Det er gjort flere elektriske arbeider i leiligheten de senere år.**

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

**Ukjent I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**

**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.**

**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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?

**Ikke ofte, men det har hendt når varmtvannstank, vaskemaskin og oppvaskmaskin slår seg på samtidig.**

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

# Tilstandsrapport

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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**

**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

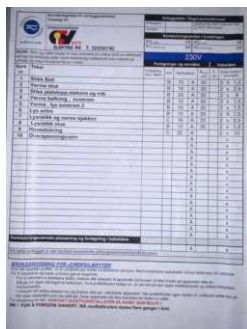
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarerklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.



# Tilstandsrapport

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# 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

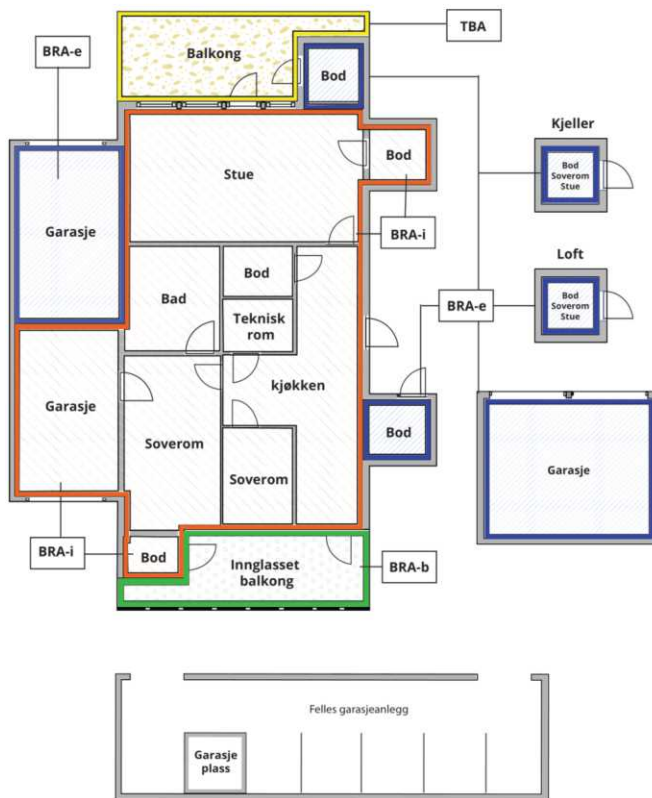
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## 3-roms leilighet med 2 balkonger

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 4. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 11                              |                             | 56              |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |                             | 3               |
| Loft           |                               | 4                           |                            | 4   |                                 | 4                           | 8               |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       | <b>4</b>                    | <b>67</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>63</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje | Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue |                             |                            |
| Kjeller   |   | Bod                         |                            |
| Loft      |   | Bod                         |                            |



## Kommentar

### 4. Etasje:

Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til langsgående balkong på ca. 7,1 m<sup>2</sup>.

Utgang fra det ene soverommet til balkong på ca. 4,3 m<sup>2</sup>.

### Kjeller:

Bod på ca. 3,2 m<sup>2</sup>, merket 401.

### Loft:

Bod på ca. 4,4 m<sup>2</sup>, merket 401.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                                  | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------------------|------------|------------|
| 3-roms leilighet med 2 balkonger | 56         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 19.12.2025 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
|            | Siv Marita Kåsi | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 225  | 383  | 0    | 28   | 2078.8 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges<br>Eiendommer - Ambita.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

### Adresse

Vossegata 24

### Hjemmelshaver

Bjørn Kåsi  
Siv Marita Kåsi

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

### Boligselskap

Boligsameiet Vossegt. 24  
og 30

### Felles formue

Kr. 20 139 31.12.2024

### Eierandel

39 / 1174

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
A/S - 02333

### Organisasjonsnr

971277254



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje, med østvendt og vestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo. Nærhet til butikker, treningssenter, rekreasjonsområder og offentlig kommunikasjon. Rolige omgivelser samtidig som det er kort vei til alt av bymessige fasiliteter. Torshov fremstår som et attraktivt, sentralt boligområde med nærhet til kollektivtransport, marka, skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Rekreasjons- og turmuligheter finnes like ved, blant annet Torshovparken, Torshovdalen og fine turveier langs Akerselva. Enkel tilgang til naturopplevelser i Lillomarka, Maridalen og Nordmarka.

### Om tomten

Felles tomt på 2 078 m<sup>2</sup>. Eiendommen er i hovedsak bebygd. Ellers opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegruppe, parkeringsplasser og asfalterte arealer.

Sameiet har 25 parkeringsplasser i garasje og 12 parkeringsplasser i gårdstomt, som leies ut etter ventelister.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler. Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 799,- pr. måned (kr. 69 588,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av bygårder og blokker. Bygning oppført i 1967 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Ferdigattest foreligger, datert 09.03.1970.

Sameiet består av 56 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring ASA  | 79566005 | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b>   |          |           |                |              |
| Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring. |          |           |                |              |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      | Utfylt av selger.  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             |      | Som påviste og ga opplysninger.  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører |      | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.                     | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.12.2025 |           |

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 insiden 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig



# Forutsetninger

vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.  
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.  
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen                              |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 154251073   |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Siv Marita Kåsi   |        |
| Gateadresse   |        |
| Vossegata 24  |        |
| Poststed  | Postnr |
| OSLO  | 0475   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
| Bjørn Kåsi  |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2009   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 16     |
| Antall måneder  | 6      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalenr.  |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Senking av himling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Enkelt Observasjoner av sølvkre

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av innmat i sikringsskap og full renovasjon av kjøkken. Samt litt små ting som flere stikkontakter ol

Arbeid utført av

City elektro as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Infratek hadde kontroll i 2014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mulig øking av felleskostnader i forbindelse med maling av blokkene og evt ladeanlegg til el-bil

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| Siv Marita Kåsi | 100332bce955e4299ccc1<br>c167877e3cd2ddf3e5c | 05.01.2026<br>10:21:21 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS  
v/Kristine Carlsen  
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO  
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251073 . Vår ref.: 6440-1-28

Dato: 21.11.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Vossegt 24 Og 30  
Organisasjonsnr: 971277254  
Seksjonseier: Kåsi, Siv Marita  
Medeier: Kåsi, Bjørn  
Leilighetsnummer: 28  
Adresse: Vossegata 24, 0475 OSLO  
Seksjonsnummer: 28  
Gnr. 225  
Bnr. 383

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79566005.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har garasjer i kjeller samt parkeringsplasser ute i bakgård for utleie. Kontaktperson for dette er styreleder. Plass følger ikke leilighet ved salg, og selger må selv si opp leieforholdet (en måned oppsigelse). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved tildeling av plass.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 798,32,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato

5 798,32

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 128,-  
Fradragsberettigede kostnader: 1,-  
Annen formue: 20 139,-  
Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: [alexander.aalvik@obos.no](mailto:alexander.aalvik@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Frithjof Wigdahl, e-post: [vossegata24@styrommet.no](mailto:vossegata24@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester   | Pris inkludert mva. |
|---|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>  |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke   | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1   | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2   | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)   | 1 063 kr            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>   |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap  | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler  | 525 kr              |
| <b>Eierskifter:</b>   |                     |
| Borettslag / Sameier  | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer  | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer  | 6 570 kr            |
| <b>Administrasjon:</b>  |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter  | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling   | 1 700kr             |
| <b>Notering:</b>  |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap  | 4 150 kr            |
| <b>Andre tjenester:</b>   |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6440

BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, OBOS, Hammersborg torg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 5 A. Forslag fra styret ex. styremedlem Kristoffer Nesland.
8. Forslag 5 B. Forslag fra styret
9. Styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Tom Wigdahl er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Protokollvitner velges på møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6440 Sign rev beretning Vossegt.pdf
  2. 6440 Årsrapport 2024 (002).pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 101.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 101.000

---

Sak 7

## Forslag 5 A. Forslag fra styret ex. styremedlem Kristoffer Nesland.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Året 2024 var preget av mye aktivitet og oppgaver for styret. Visninger/befaringer, kontakt med leverandører, dialog med leverandører om løsninger og oppfølging av leveranser har tatt mye tid. Det er særlig styremedlem Kristoffer Nesland som har bidratt her til beste for sameiet.

### Forslag til vedtak

Styret ex. styremedlem Kristoffer Nesland foreslår følgende vedtak for årsmøtet: «Kristoffer Nesland gis en ekstra styregodtgjørelse på kr. 10.000,- for 2024.»

---

Sak 8

## Forslag 5 B. Forslag fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Oppgaver utført i 2024 og planlagte oppgaver i 2025 er økonomisk krevende for Boligsameiet Vossegata 24 og 30. Sameiet har ikke lån. Lån til et sameie har meget høy rente fordi et slikt lån blir usikret.

Styret vil foreslå at det i 2025 kalles inn midler fra sameierne på i gjennomsnitt kr. 7.000,- pr. leilighet med innbetaling av kr 3.500,- pr. 1.7.2025 og kr 3.500,- pr. 1.10.2025. Dette vil gi sameiet en total innbetaling på kr. 392.000,-. Dette betyr at kr. 392.000,- fordeles på sameierne etter sameiebrøken slik kostnader fordeles.

### Forslag til vedtak

« Det kalles inn midler fra hver sameier i 2025 på i gjennomsnitt kr. 7.000,- pr. leilighet fordelt likt på innbetalinger den 1.7.2025 og 1.10.2025».

---

Sak 9

## Styreleder

### Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges På møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges På møtet

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges På møtet
-

**BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30**  
**ORG.NR. 971 277 254, KUNDENR. 6440**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 952 857         | 1 785 288         | 1 955 590         | 2 194 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 12 060            | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 964 917</b>  | <b>1 785 288</b>  | <b>1 955 590</b>  | <b>2 194 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -14 241           | -13 536           | -13 536           | -14 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -101 000          | -97 000           | -101 000          | -101 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 681           | -10 990           | -11 500           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 490           | -145 265          | -152 000          | -102 500          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -23 733           | -15 438           | -15 700           | -16 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -543 912          | -139 746          | -250 000          | -250 000          |
| Forsikringer                       |      | -177 679          | -162 113          | -178 200          | -214 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -353 468          | -305 115          | -350 000          | -393 000          |
| Energi/fyring                      |      | -67 194           | -73 806           | -60 000           | -60 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -139 312          | -133 889          | -140 000          | -146 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -341 212          | -259 808          | -274 000          | -285 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 871 923</b> | <b>-1 356 707</b> | <b>-1 545 936</b> | <b>-1 593 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>92 994</b>     | <b>428 581</b>    | <b>409 654</b>    | <b>600 500</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 33 962            | 20 827            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -30               | -22 469           | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>33 932</b>     | <b>-1 642</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>126 926</b>    | <b>426 940</b>    | <b>409 654</b>    | <b>600 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 126 926           | 426 940           |                   |                   |



**BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30**  
**ORG.NR. 971 277 254, KUNDENR. 6440**

**BALANSE**

|   | Note | 2024           | 2023           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 1 747          | 6 876          |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 151 559        | 139 312        |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 283 197        | 561 609        |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 426 118        | 6 868          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>862 621</b> | <b>714 665</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>862 621</b> | <b>714 665</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Opptjent egenkapital                      |      | 750 181        | 623 254        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>750 181</b> | <b>623 254</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>GJELD</b>                              |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 50 672         | 48 531         |
| Leverandørgjeld                           |      | 30 269         | 13 463         |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 13   | 31 500         | 29 417         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>112 441</b> | <b>91 411</b>  |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>862 621</b> | <b>714 665</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| Pantstillelse                             |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                             |      | 0              | 0              |

Oslo, 20.03.2025

Styret i Boligsameiet Vossegt 24 Og 30

Tom Frithjof Wigdahl

Siri Kyllingstad

Kristoffer Nesland

Anna Skar



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 779 312        |
| Garasjeleie                          | 135 889          |
| Parkeringsleie                       | 37 056           |
| Strøm motorvarmere                   | 600              |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 952 857</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Nøkler                     | 3 000         |
| Portåpner                  | 4 500         |
| Vaskeri                    | 4 560         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>12 060</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -14 241        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-14 241</b> |

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 101 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 681.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 047        |
| Andre konsulenthonorarer                       | -3 686         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-23 733</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -304 850        |
| Drift/vedlikehold elektro          | -22 644         |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg    | -5 620          |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -4 516          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg    | -206 283        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-543 912</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -208 003        |
| Renovasjonsavgift             | -145 465        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-353 468</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -13 798         |
| Datautstyr                       | -446            |
| Vaktmestertjenester              | -203 398        |
| Renhold ved firmaer              | -100 498        |
| Snørydding                       | -18 266         |
| Andre fremmede tjenester         | -905            |
| Andre kontorkostnader            | -767            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 134          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-341 212</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 16 694        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 17            |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 17 251        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>33 962</b> |



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Renter på leverandørgjeld | -30 |
|---------------------------|-----|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-30</b> |
|----------------------------|------------|

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Midlertidig deposita | -31 500 |
|----------------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-31 500</b> |
|-----------------------------------|----------------|



Til Årsmøtet i Boligsameiet Vossegt 24 og 30

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Vossegt 24 og 30 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 126.926. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 25. mars 2025

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR BOLIGSAMEIET VOSSEGATA 24 og 30

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte, 18.4.2024, har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

|             |                           |                  |
|-------------|---------------------------|------------------|
| Leder       | Tom Frithjof Wigdahl      | (På valg i 2025) |
| Styremedlem | Siri Langenes Kyllingstad | (På valg i 2025) |
| Styremedlem | Kristoffer Nesland        | (På valg i 2025) |
| Varamedlem  | Esa Henrik Jokiranta      | (På valg i 2025) |
| Varamedlem  | Marie Konst               | (På valg i 2025) |

## Valgkomiteen

Styret er valgkomite.

## Kontaktinformasjon for styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller styreleder Tom F. Wigdahl, på tlf. 90031182.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Boligsameiet Vossegt 24 og 30

Sameiet består av 56 seksjoner.

Boligsameiet Vossegata 24 og 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277254, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet har gårds- og bruksnummer: 225 – 383.

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

Boligsameiet Vossegata 24 og 30 har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

## Styrets arbeid

Styremedlemmene har holdt tett kontakt pr. mail og avgjort saker på denne måten. Da er forslag og avgjørelser elektronisk dokumentert. Det er avholdt ordinært sameiermøte med etterfølgende beboermøte.

Oppgaver ivaretatt av styret:

- Daglige driftsoppgaver
- Løpende dialog med og oppfølging av vaktmester
- Koordinering av rengjøringstjeneste
- Oppfølging av utleie av garasje- og parkeringsplasser
- Reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler
- Oppfølging av ordensforstyrrelser
- Henvendelser fra eiendomsmeglere i.f.m. salg av leiligheter i sameiet
- Råd og hjelp til nye eiere og ny beboere
- Reforhandling av forretningsføreravtale med prisreduksjon på 45.000 kr/år
- Rådgiving til sameiere som ønsker å bytte entredører og generell oppussing internt
- Oppfølging av et fåtall innbrudd
- Oppfølging av skade etter vannlekkasje etter ekstremt snøfall. To balkonger ble reparert.
- Utskifting av garasjeport med elektronisk åpning
- Etablering av sykkelbod i garasjeanlegget
- Nøkkelsalg
- Arrangering av dugnad med vedlikeholdsoppgaver
- Håndtering av feilparkering
- Forberedelse til etablering av ladeplasser i garasjeanlegget og innhenting av tilbud i samarbeid med Norsk Elbilforening. Oppdatert info gis på årsmøtet.
- Vurdering av fornyelse av inntaksanlegget for elkraft i kjelleren i Vossegata 24

Samlet kostnad for sykkelbod, reparasjon av balkonger og garasjeport er ca. kr 430.000,.

Styret drifter sameiet til minimum kostnad og maksimal omsetningsverdi for leilighetene.

Kjøkkenventilator kan ikke ha slange for utluft koblet direkte til avtrekksventilen på kjøkkenet. Kjøkkenventilator må utstyres med kullfilter for returluft til kjøkkenet. Seksjonseier er ansvarlig for å påse at reglene følges.

Sameiere som har gamle entredører, oppfordres til å skifte disse for å unngå luftlekkasje til gangen. Utskifting bedrer også brann- og innbruddssikkerheten. Styret har gitt råd til noen sameiere om utskifting. Henv styret for info om leverandør, dørvalg, farge og mål.

### **Vedlikehold av bygningene**

Blokkene er bygd i 1967 – 1968 og er i meget god teknisk stand.

Vedlikehold utføres etter nærmere vurdering av tilstand på vedlikeholdsobjektet.

Følgende vedlikehold/utskifting og nye oppgaver bør utføres i 2025:

- Skifte bakdørene i begge blokkene. De er fra 1967 og fungerer ikke tilfredsstillende.
- Flekkmale noe på fasader p.g.a. flassing
- Fornye utelys p.g.a. dårlig/manglende funksjon
- Utarbeide informasjon om brann sikkerhet og tiltak ved brann
- Etablere infrastruktur for ladeanlegg på 24 garasjeplasser og sette opp ladestasjoner på foreløpig 10 garasjeplasser. Sameiet har fått innvilget 50 % støtte

fra Oslo kommune til infrastrukturen. Total netto (etter støtte) kostnad med 10 ladestasjoner er ca. kr 220.000,-.

- Fornye det elektriske anlegget i inntaksrommet i kjelleren i Vossegata 24. Anlegget er fra 1967 og utdatert. Tilsvarende anlegg i Vossegata 30 ble fornyet i 2021. Antatt kostnad er ca. kr. 220.000,-. Det er hensiktsmessig og kostnadsbesparende å fornye det elektriske anlegget i inntaksrommet i Vossegata 24 før etablering av ladeanlegg i garasjeanlegget.

Antatt vedlikehold i 2026 – 2027:

- Fornye postkassene. Disse er fra 1967, mye slitt og noen få er defekte.
- Det er pr. i dag ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i dette tidsrommet fordi mange større oppgaver er gjennomført i de senere årene.

Antatt vedlikehold i 2028– 2029:

- Maling av blokkene utvendig og garasjeanlegget utvendig/innvendig etter nærmere tilstandsvurdering.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Resultatet for 2024 på kr 126.926, - vises i resultatregnskapet og foreslås tillagt egenkapitalen.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 750.180, -.

Sameiet har ikke gjeld.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold og nye oppgaver**

Det vises til punktet Vedlikehold av bygningene.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet iht. Informasjon frå kommunen, Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at en ordning med strømstøtte videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Vossegata 24 og 30.

### **Lån**

Boligsameiet Vossegata 24 og 30 har ikke lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte og øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte postene i budsjettet.

Oslo, 20.3.2025

Styret i Boligsameiet Vossegata 24 og 30

Tom Frithjof Wigdahl  
(sign.)

Kristoffer Nesland  
(sign.)

Siri Kyllingstad  
(sign.)

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 6440 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET VOSSEGT 24 OG 30

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Vossegt 24 og 30

---

Møtedato: 18.04.2024

Møtetidspunkt: 16:00

Møtested: 22. april 2024 kl. 18:00, Hammersborg torg 1, Hos OBOS i Oslo.

Til stede: 10 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Alexander Aalvik.

Møtet ble åpnet av Tom Fritjof Wigdahl.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tom Fritjof Wigdahl foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Alexander Aalvik. foreslått. Som protokollvitne ble

Marie Konst og Esa Henrik Jokiranta foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:**

**Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 101.000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### Sak 7 Forslag om etablering av sykkelbod

Saksframstilling: Se innkalling for sak

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Godkjent**

### Sak 8 Flytte sandkasse

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Ikke vedtatt**

### Sak 9. Vilkår for utleie av garasje- og parkeringsplasser

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Godkjent.**

---

## 7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Tom Frithjof Wigdahl foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 1 år, ble Kristoffer Nesland foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

### C Valg av varamedlem

Som svaraedlem for 1 år, ble Marie Konst foreslått

---

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Tom Fritjof Wigdahl /s/

Fører av protokollen

Navn: Alexander Aalvik /s/

Protokollvitne 1

Navn: Marie Konst /s/

Protokollvitne 2

Navn: Esa Henrik Jokiranta /s/

## **VEDTEKTER**

### **FOR**

#### **BOLIGSAMEIET VOSSEGATEN 24 OG 30, org. nr. 971 277 254**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ordinært årsmøte 2018, til avløsning av tidligere vedtekter, senest ved endringer 22.04.2024.

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Boligsameiet Vossegaten 24 og 30. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12. juni 1985

##### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 225, bnr. 383 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### **1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

#### **2. Rettslig disposisjonsrett**

##### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **2-2 Godkjenning av leietaker**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Styret skal informeres om leietakers navn og kontaktinformasjon i forkant av enhver innflytting.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3-2 Husordensregler og dyrehold

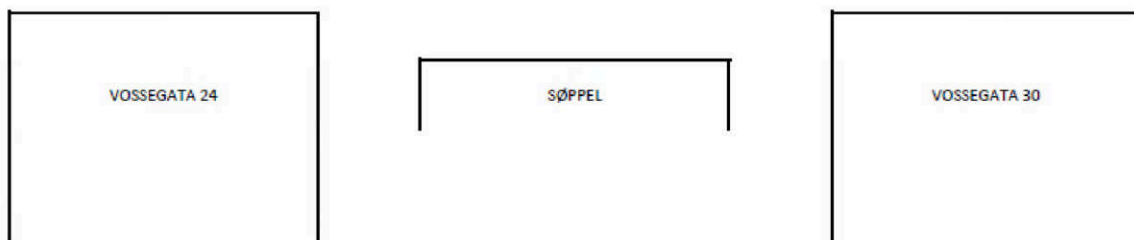
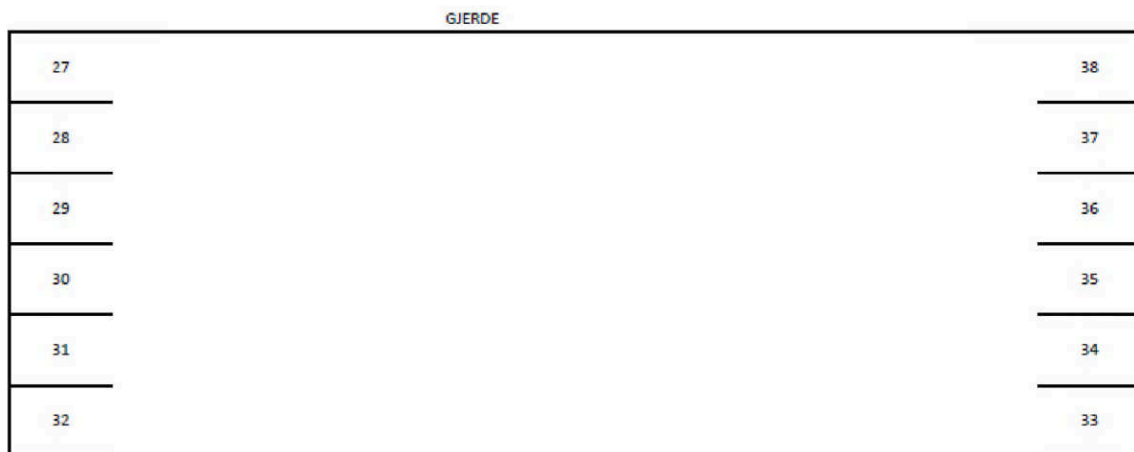
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

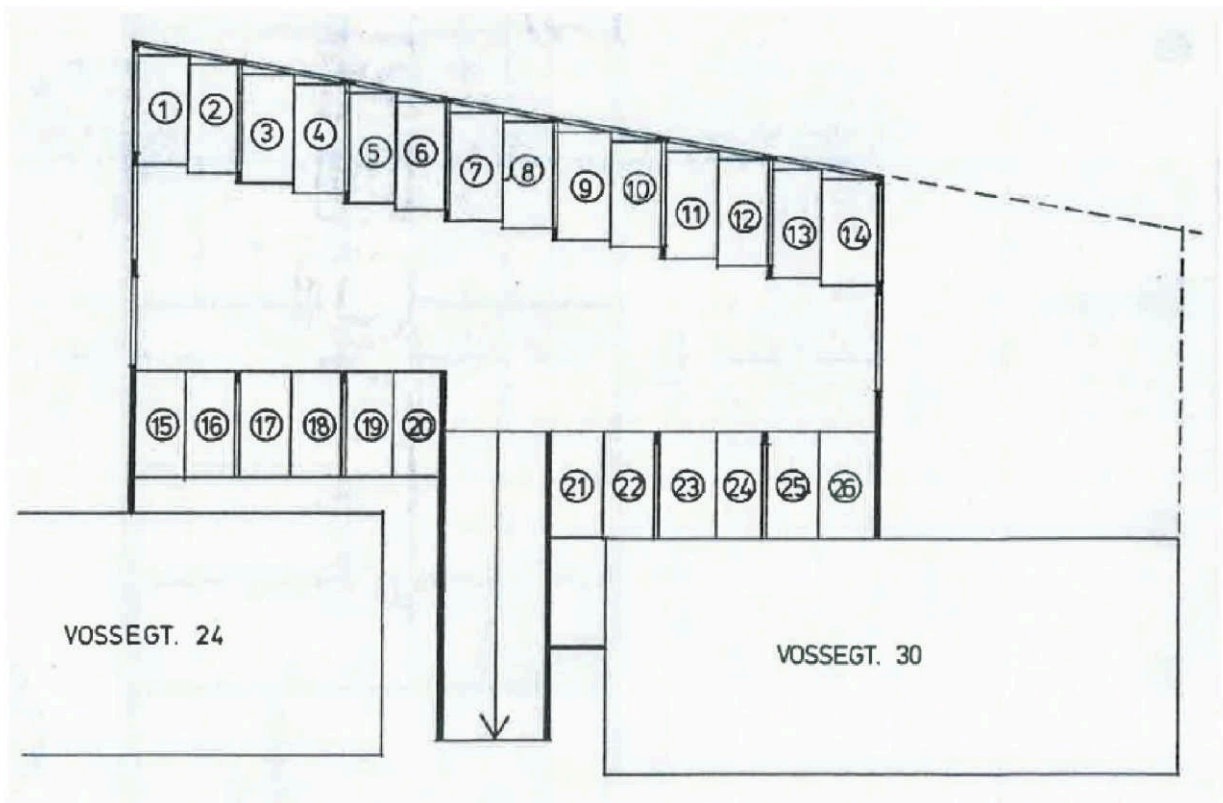
## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet har 12 parkeringsplasser i bakgård som vist på skissen nedenfor.



(2) Sameiet har 25 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg som vist på skissen nedenfor.



(3) Alle parkeringsplasser, innen- og utendørs, ligger på sameiets fellesareal og leies ut i henhold til gjeldende vilkår. Plasser kan også leies ut til andre enn seksjonseiere.

#### 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En leietaker av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass leietaker disponerer, eller andre steder som styret anviser.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte leietaker. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Vilkår for utleie:

~~5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar~~ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar gjelder for parkeringsplass eller en parkeringsplass. Pris for slik leie beregnes på eierens interne pris. Beboer kan være eier eller leietaker.

~~5. Seksjonseierens plikt til vedlikehold og brukshenheten~~ 5. Seksjonseierens plikt til vedlikehold og brukshenheten gjelder for seksjonseierens plikt til vedlikehold og brukshenheten. En seksjonseier som ikke bor i sameiet, kan kun leie parkeringsplass eller parkeringsplass. Pris for slik leie beregnes på eierens interne pris og andre vilkår som styret fastsetter. Slik leie kan også leies ut til andre enn seksjonseiere. Styret kan fastsette vilkår for slik leie, slik at de ulike seksjonseierne slipper utleie og vedlikeholdsplikt eller parkeringsplass eller tilleggsutrustning til brukshenheten.

•Intern og ekstern pris fastsettes av styret»

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) utskifting av ytterdør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, verandadører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har dessuten tinglyst pant i hver seksjon med kr. 10.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 85 % av lånetakst til enhver tid.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen blant styrets medlemmer.

(2) Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## **HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET VOSSEGATEN 24 OG 30**

**Vedtatt på ordinært årsmøte 2018 til avløsning av tidligere vedtatte husordensregler**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der da er til minst mulig sjenanse for naboene, men ikke etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider ikke finne sted.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder, men i felles kjellerrom. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, men i kjeller- og loftsbod. Det skal ikke legges dørmatter utenfor leilighetene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### **§ 4. Bruk av fellesområdene**

- Fellesrom, vaskerom og tørkerom benyttes av beboerne i rekkefølge etter notering på vasketavle. Vaskeri og maskiner skal rengjøres etter bruk.
- Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft

- I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være lukket.
- Kjeller og loftsboeder skal være lukket og låst til enhver tid.
- Taklukene på loftet skal kun åpnes av vaktmester. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.
- Ringetablåer på callinganlegg og i postkasserammene skal merkes med graverte navneskilt.
- Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater, oppsette skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner og lignende.

#### § 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

#### § 6 Avfallshåndtering

Det skal ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne. Kostnader for bortkjøring av avfall som feilaktig er plassert utenfor avfallscontainere vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

#### § 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### § 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

#### § 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

#### § 10. Bruk av grill

Det er ikke tillatt å grille på balkong/terrasse.

#### § 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Lufting av hunder i bakgården eller på annet av sameiets fellesareal er ikke tillatt.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### § 12. Andre bestemmelser og instruksjer

Som husordensregler gjelder tilsvarende de særskilte instruksjer som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som vaskeri, fellesantenneanlegg o.l.

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre.

#### § 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av brudd på husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Selv om sameiets forsikring i noen tilfelle vil dekke skade vil sameiet kunne kreve egenandel dekket av seksjonseier.

#### § 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

# Husordensregler for Vossegaten 24 og 30

## Indre orden

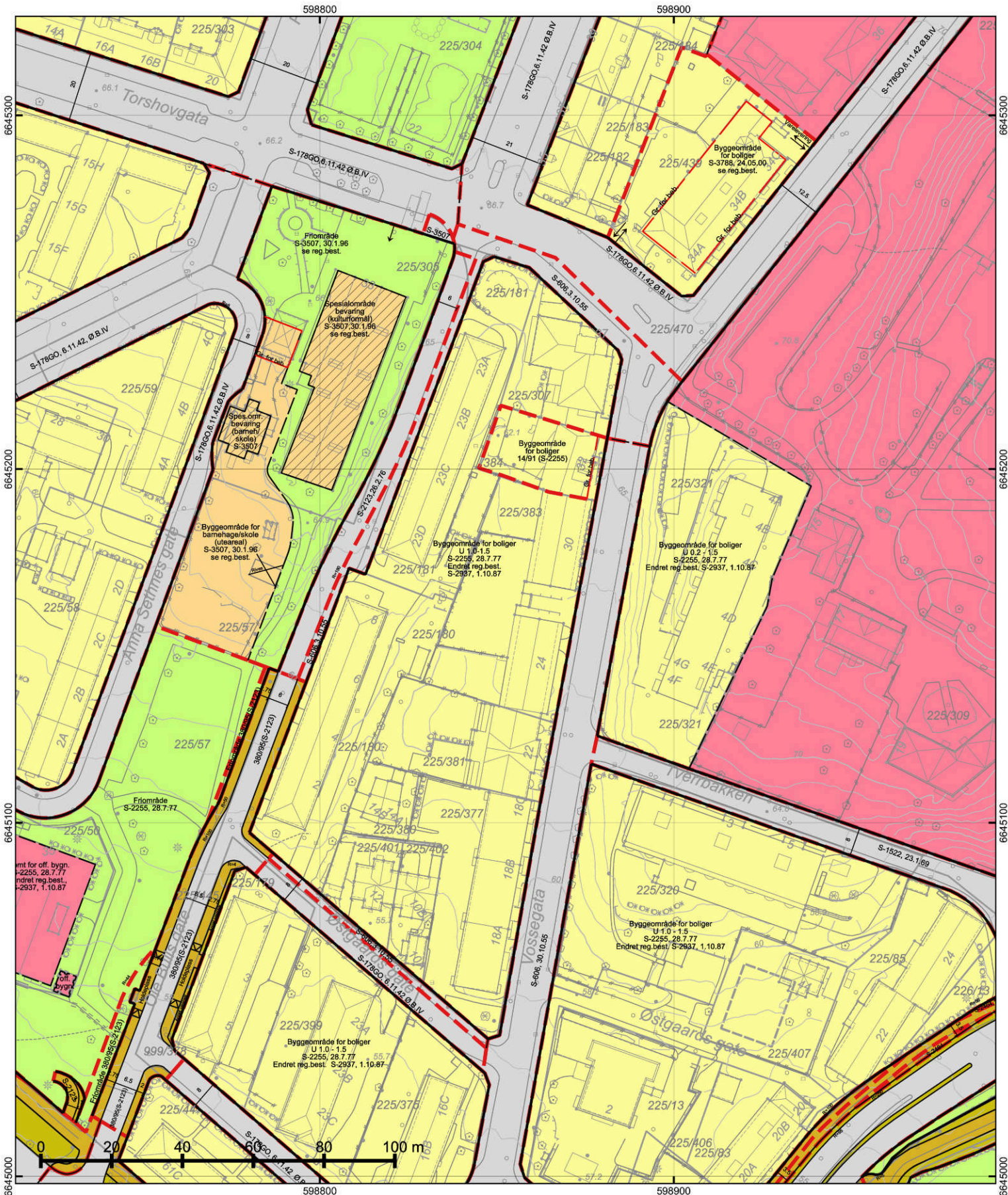
1. Det må ikke legges dørmatte utenfor leilighetene på grunn av renhold.
2. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene.
3. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søn/helligdager.

## Ytre orden

4. I gårdsrom, trappeoppganger og felles kjellerrom må det ikke plasseres private gjenstander. Slike oppbevares i kjeller og loftsbod. Barnevogner og sykler kan plasseres i felles kjellerrom.
5. Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn. Avfall som er for stort til å kastes i søppeldunkene, må bringes bort av beboerne selv.
6. Banking og lufting av møbler, tepper, sengetøy o.l., må kun foregå på avsatt plass for dette på gårdsplassen. Lufting kan gjøres på verandaen.
7. Grilling med annet utstyr enn elektrisk grill er ikke tillatt.
8. Lufting av hunder i bakgården eller på annet av sameiets fellesareal er ikke tillatt.

## Fellesrom

9. Fellesrom, vaskerom og tørkerom benyttes av beboerne i rekkefølge etter notering på vasketavle. Vaskeri og maskiner rengjøres etter bruk.
10. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller eller på loft.
11. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være lukket.
12. Kjeller og loftsboder skal være lukket og låst.
13. Taklukene på loftet skal kun åpnes av vaktmesteren. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.
14. Ringetablåer på callinganlegg og i postkasserammene skal merkes med graverte navneskilt.
15. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater, oppsette skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner og likn.
16. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som vaskeri, fellesantenneanlegg o.l. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eierne er ansvarlig for at ovenfor nevnte regler blir overholdt av husstanden, leietagere eller andre.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 12.06.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

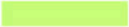




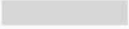
















Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

| Reguleringskart   |                               |
|---|-------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul> |                               |
| PlottID/Best.nr: 144503/ 86514057   | Deres ref.: 19720/ KRISTINECA |
| Adresse: VOSSEGATA 24   | Kommentar:                    |
| Gnr/Bnr: 225/383  |                               |

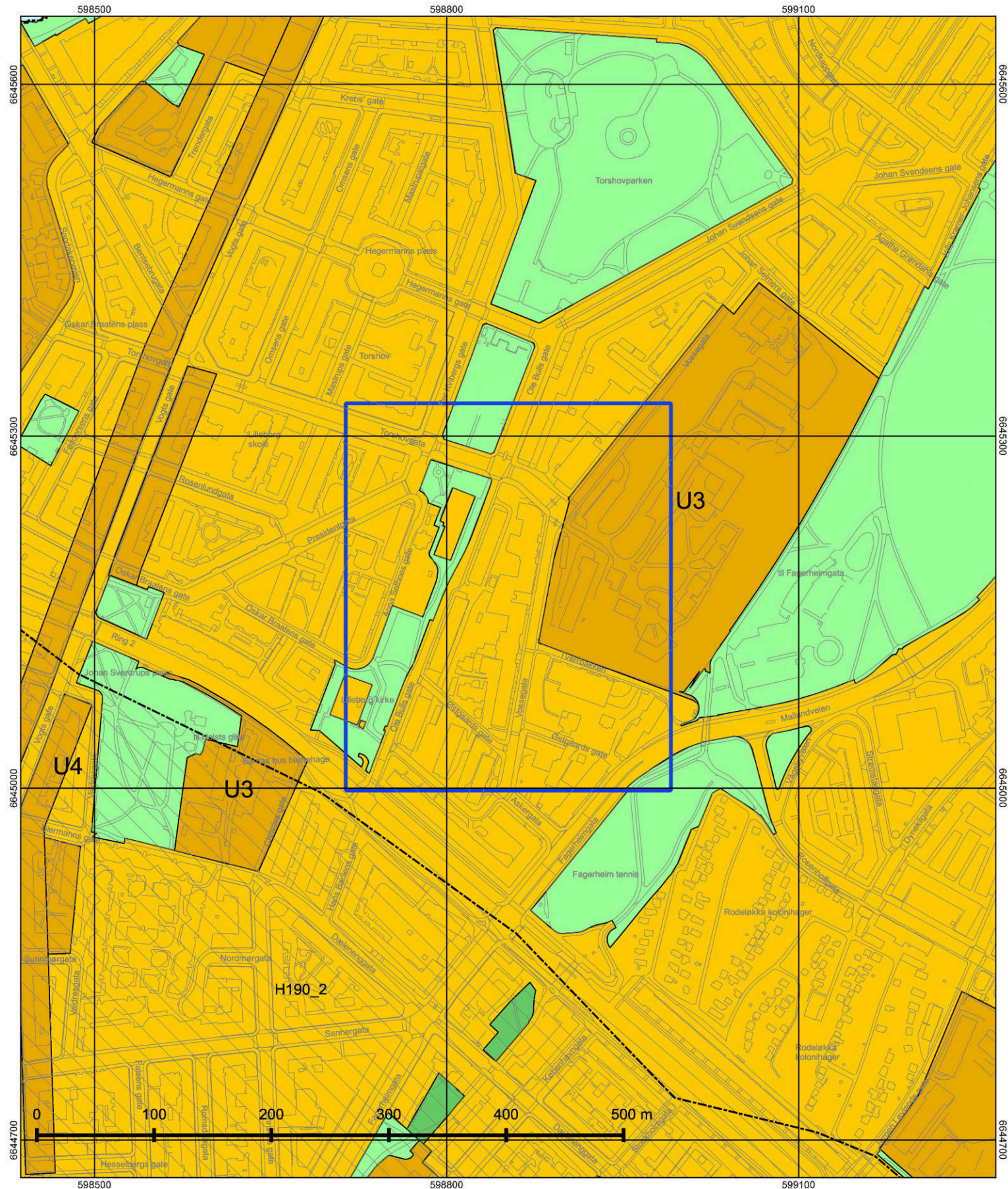
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtak er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|   |  |
|---|--|
|     | 40 - Friområde/park                    |
|     | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|     | 149 - Offentlig/allmennyttig           |
|     | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg  |
|     | 163 - Kirke m.tilh.anlegg              |
|     | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|     | 311 - Annet veiareal                   |
|     | 312 - Fortau                           |
|     | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|     | 664 - Spesialområde bevaring blandet   |
|     | RbBevaringGrense                       |
|     | 311 - Annet veiareal                   |
|     | 312 - Fortau                           |
|     | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|     | 913 - Formålvavgrensning               |
|     | 930 - Reguleringslinje                 |
|     | Formålgrense                           |
|    | Plangrense (gammel lov)                |
|   | Grense for bebyggelse                  |
|   | Bygning som forutsettes revet          |
|   | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | Inn-/utkjøring                         |





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.06.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 144503/86514057  
 Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

### 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

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|    | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |   | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|   |  |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|   |  |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|   |  |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|   |  |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|   |  |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|   |  |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|   |  |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|   |  |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|   |  |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|   |  |  | H320_1 - Stormflo   |
|   |  |  | H320_2 - Elveflom   |
|   |  |  | H390 - Deponi   |

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20383, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

*Opphevet helt eller delvis som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.*

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

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

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

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

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

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

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



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



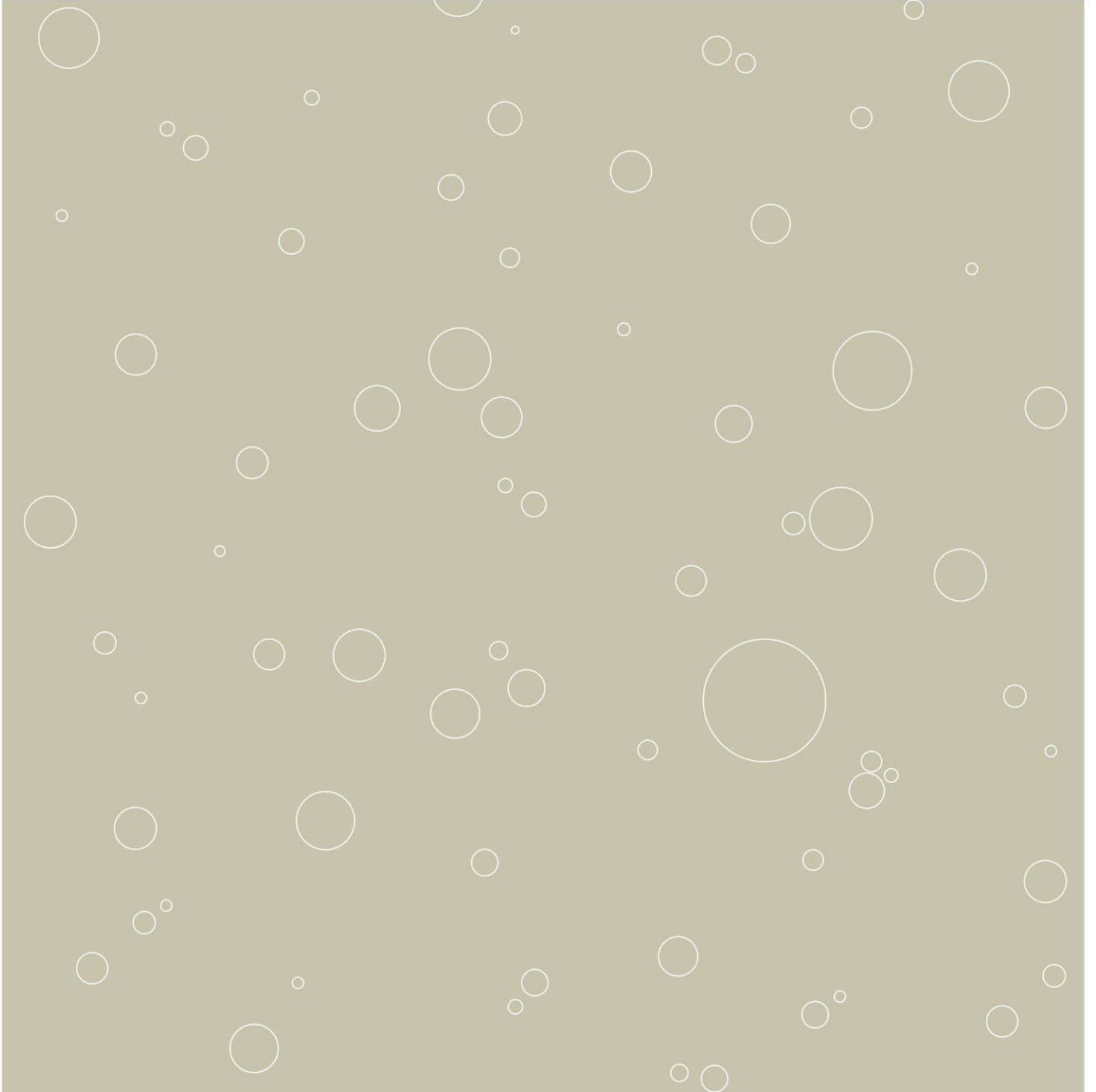
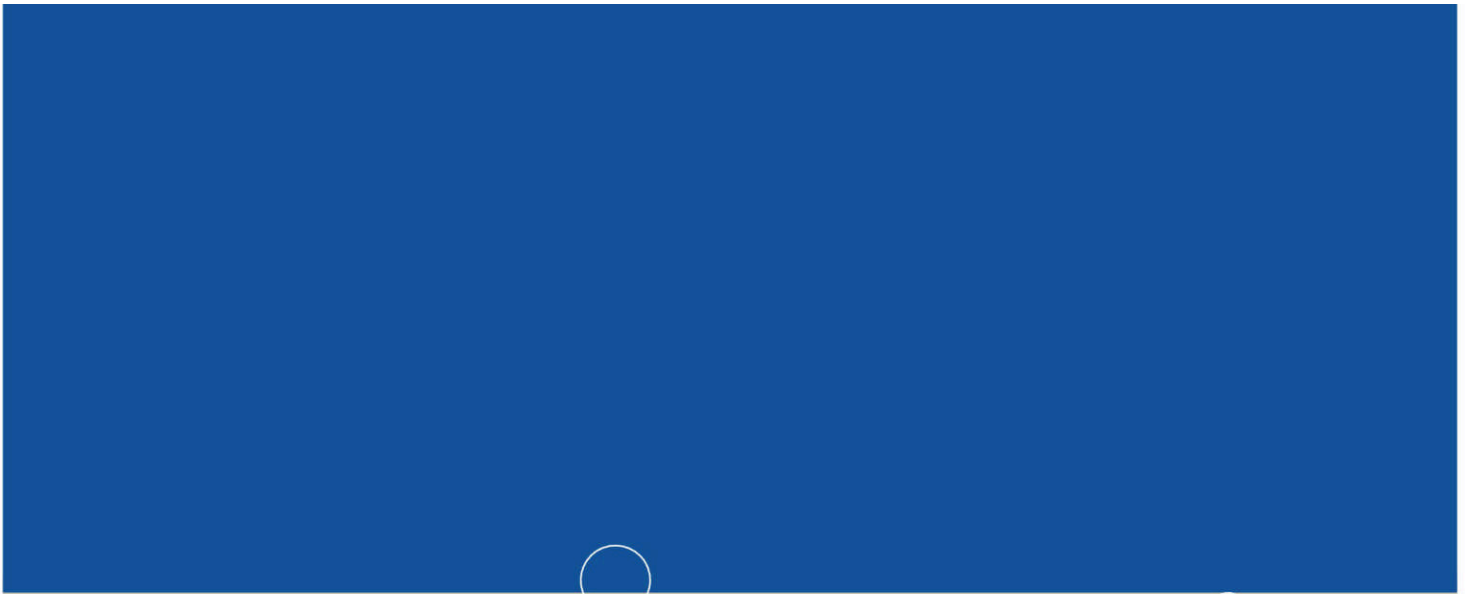
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

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<br>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 møteplasser 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 premis 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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. "Strøkgate 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 overordnede 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 <sup>(1)</sup>. 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, strøgsgater, 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 foreligger 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 bekkelukninger skal søkes gjenåpnet.

#### ***Arealsikring***

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusivt 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 spesielløsninger 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 ulike 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 legges 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 legges 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. Terrenngrep og bruk av vegetasjon, legger 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 overordnede 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

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

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

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

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- 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 avgrensede 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> 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.

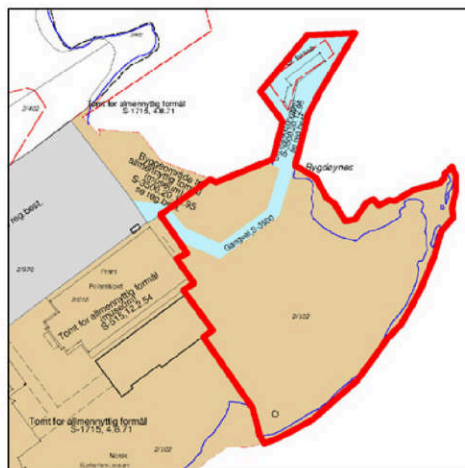
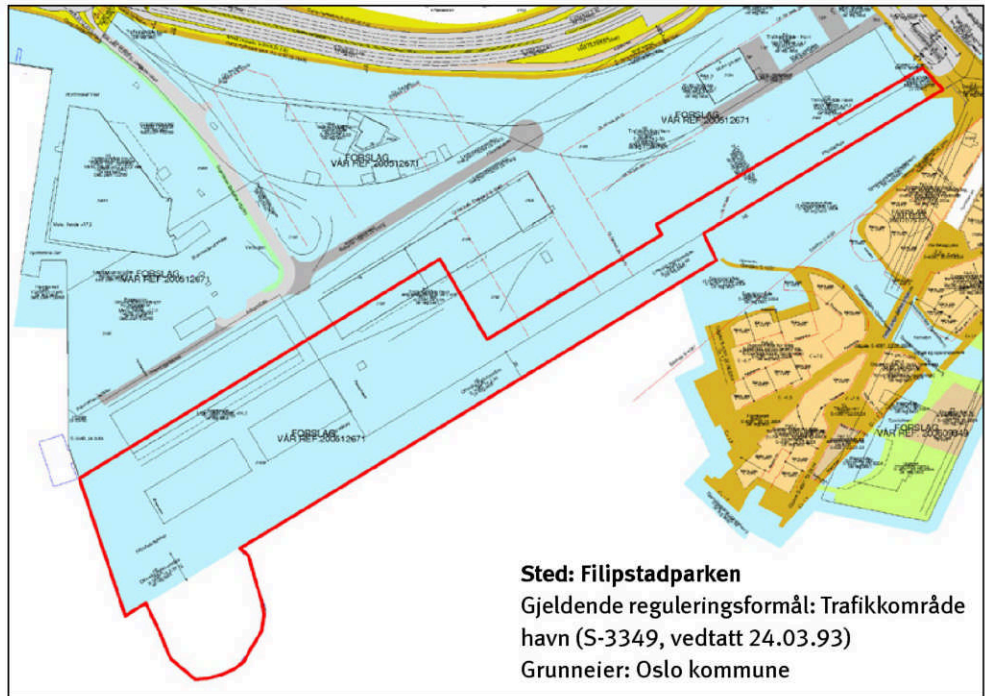
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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

## 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsesatt 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 tilsesatt.

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.

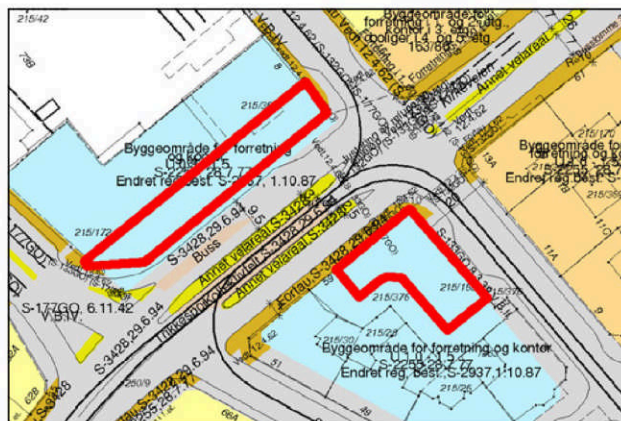
### Bydel Frogner



**Sted: Majorstukrysset**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning/kontor  
(S-2255, vedtatt 28.07.77)

Grunneier:  
Veigrunn/Oslo kommune

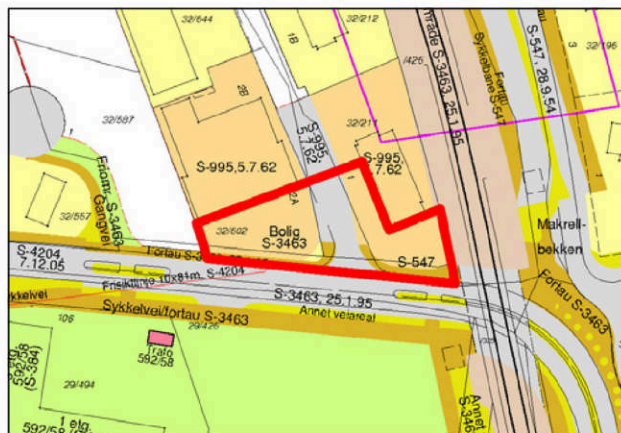


**Bydel Vestre Aker**

**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

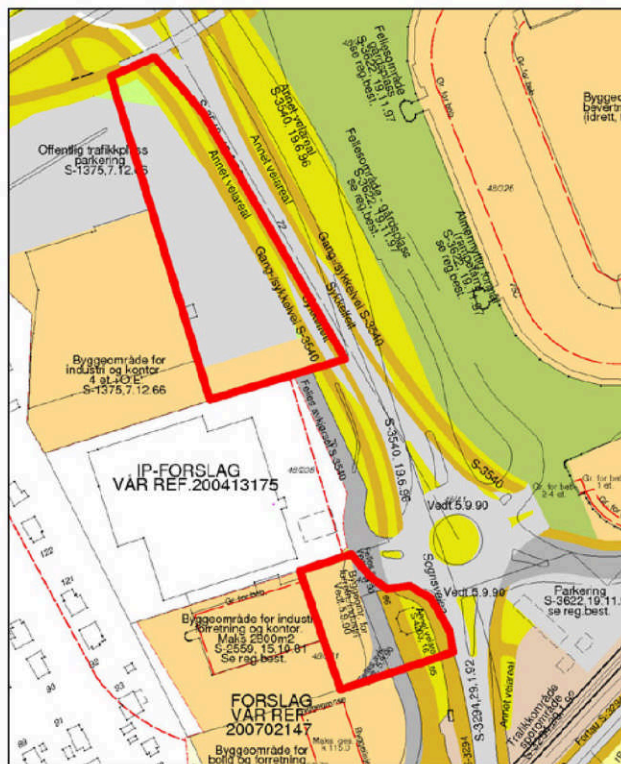


**Bydel Nordre Aker**

**Sted: Sognsveien 66**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/  
forretning/kontor  
(S-2559, vedtatt 05.10.81)

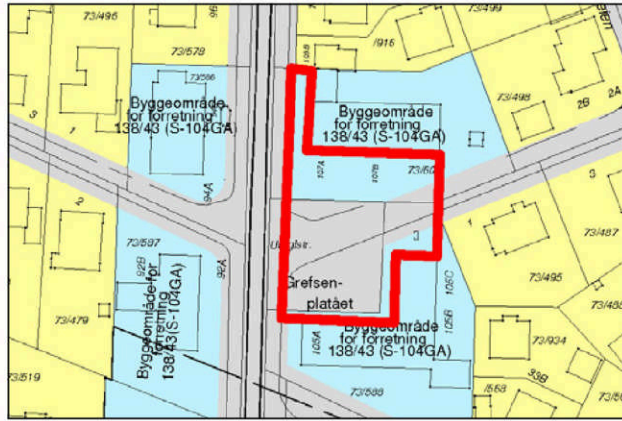
Grunneiere:  
Titas Eiendom AS,  
Fram Realinvest AS



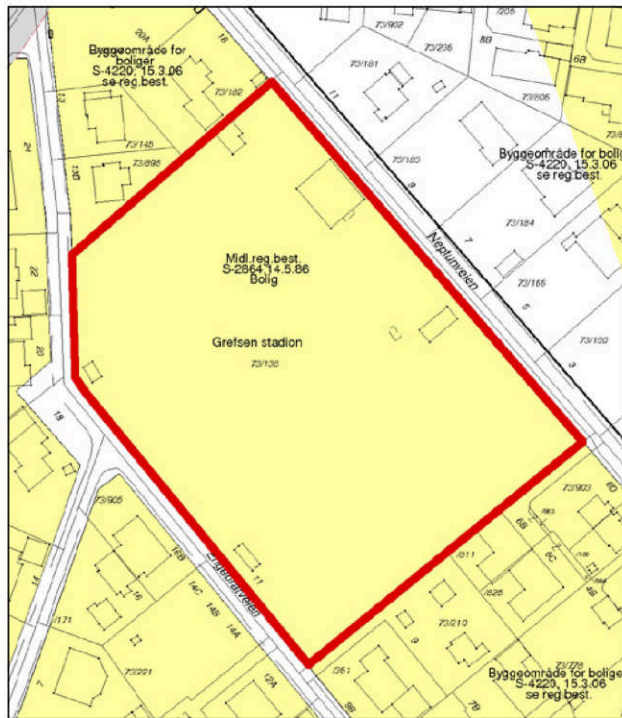
**Sted: Sognsveien 72**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/kontor,  
trafikkområde parkering  
(S-1375, vedtatt 24.03.93)

Grunneiere:  
Norges Forskningsråd,  
Norges Geotekniske Institutt

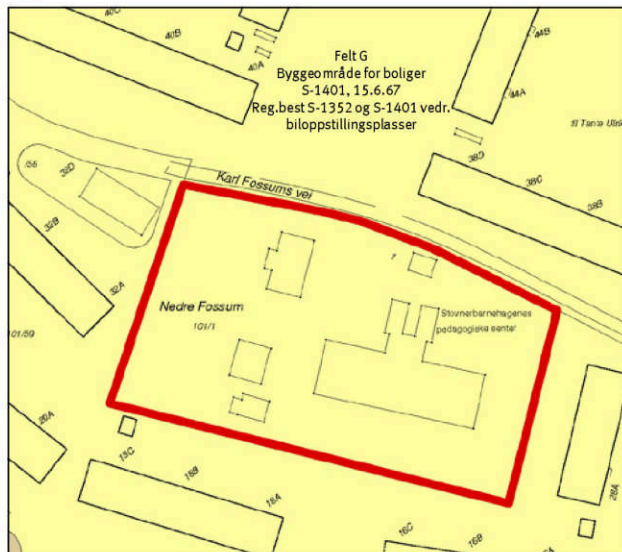


**Sted: Grefsenplatået**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde forretning  
 (S-104GA)  
 Grunneiere: Veigrunn, private



**Sted: Grefsen stasjon**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (midlertidige reguleringsbe-  
 stemmelser, S-2864, vedtatt  
 14.05.86)  
 Grunneier: Oslo kommune

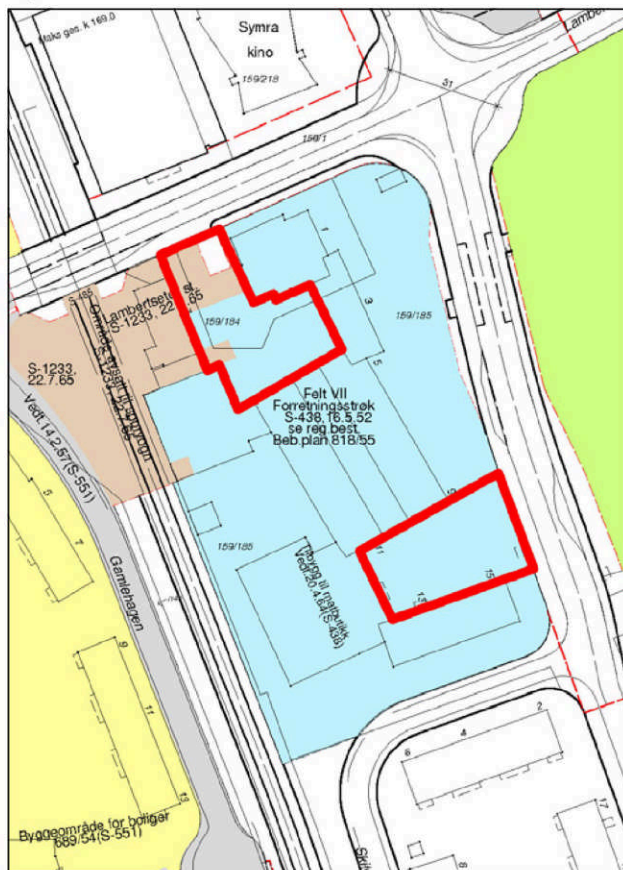
**Bydel Stovner**



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

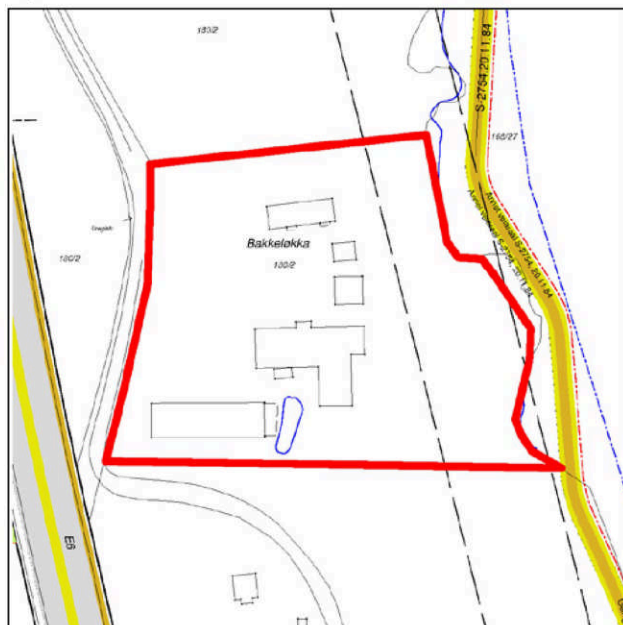


## Bydel Nordstrand



**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 nærings-  
korridor 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 avgrensning        | Premiss for kdp t+m | Gir mål for kdp t+m | Koordinert med kdp t+m | Kdp t+m kan gi føringer |
|--|--------------------------|--|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Osломiljøet – 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             | Kommunedelplan                                     | Oslo                          |                     |                     | X                      | (X)                     |
| Kdp Alna miljøpark   | Under arbeid             | Kommunedelplan                                     | Langs Alna                    |                     |                     |                        | X                       |
| Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo                                 | Under arbeid             | Kommunedelplan                                     | Indre Oslo                    |                     |                     | X                      | X                       |
| Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"                                      |                          | Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører | Sentrum ++                    |                     |                     | X                      | X                       |
| Fjordbyplanen  | 2008                     | Planprogram  | Sjøfronten                    | X                   |                     | X                      |                         |
| Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)                           | 2006                     | Ikke lovfestet strategiplan                        | Groruddalen                   | X                   | X                   |                        |                         |
| Strategisk grønnsstrukturplan for Groruddalen                            | ?                        | Ikke lovfestet plan                                | Groruddalen                   | X                   | X                   |                        |                         |
| Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder | Vedtatt                  | Reguleringsplaner/kdp                              | Ulike delområder              | X                   |                     |                        |                         |
| Reguleringsplaner under arbeid   | Under arbeid             | Reguleringsplan                                    | Ulike delområder              |                     |                     | X                      | X                       |
| "Vakker by"  | 2005                     | Handlingsprogram                                   | Oslo                          |                     | X                   |                        |                         |
| Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01                             | Under arbeid             | Handlingsprogram                                   | Oslo                          |                     |                     | X                      | X                       |
| Gatebruksplanen  | Under arbeid             | Handlingsprogram                                   | Sentrum + Hausmannskvartalene |                     |                     | (X)                    | (X)                     |
| Program for gateopprusting – Indre Oslo                                  | Revideres                | Handlingsprogram                                   | Indre Oslo                    |                     |                     |                        | X                       |
| Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)                     |                          | Handlingsprogram                                   | Oslo                          |                     |                     | X                      | X                       |
| Belysningsplan for Oslo  | Under behandling         | Ikke lovfestet plan                                | Sentrum ++                    |                     |                     | X                      | X                       |

**Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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 "overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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.

- **Strøkgate 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen**

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede 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 tomte, 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 tilsesettes"** 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

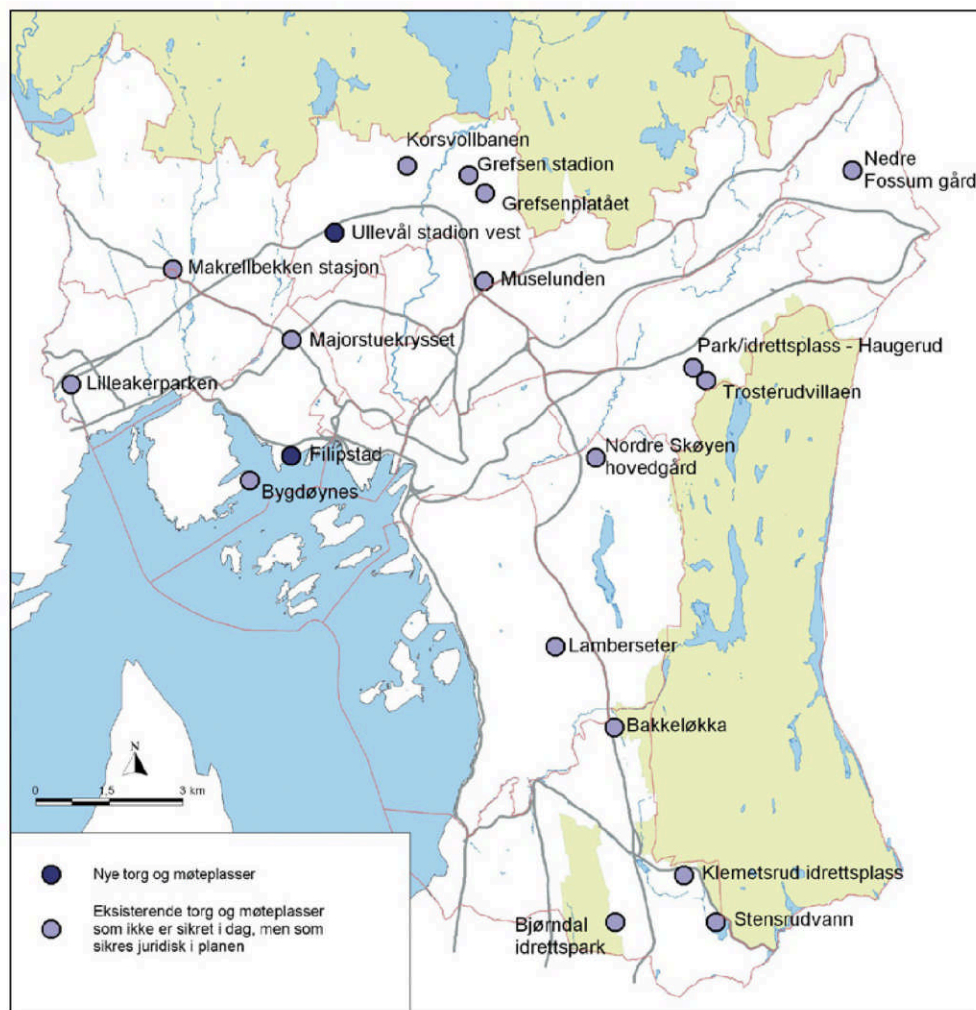
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer 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 bygnings-etatens 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> og 40 000 m<sup>2</sup>) 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 Doblougløkka.

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 overordnede 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<sup>2</sup> BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m<sup>2</sup> 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

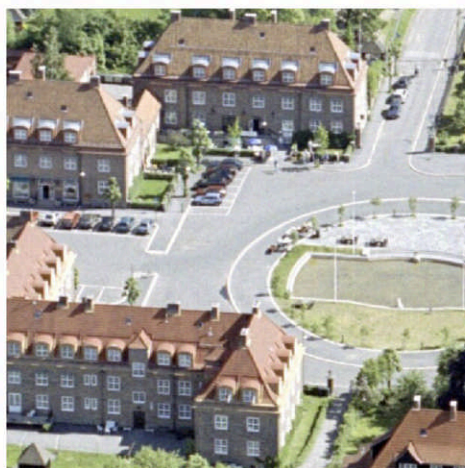
## TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter

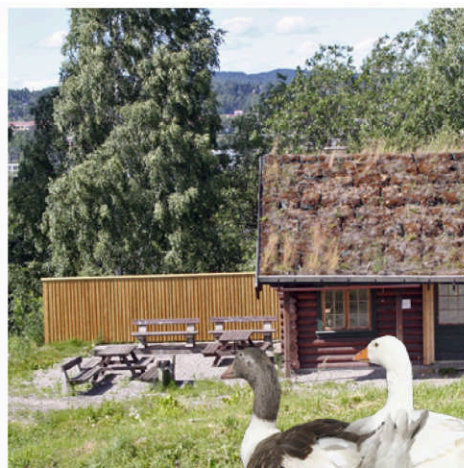


Damplassen, Ullevål

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



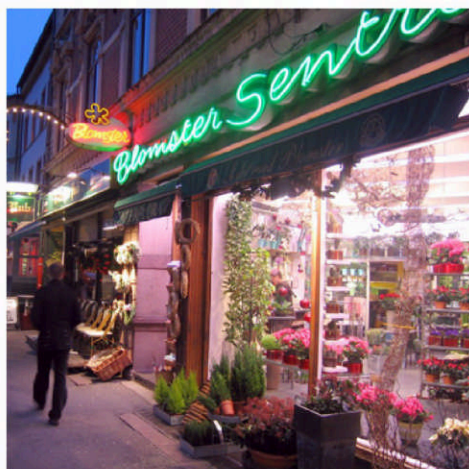
Nordre Lindeberg gård



Haralokka, Bøler

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



Bogstadveien

## FORBINDELSE



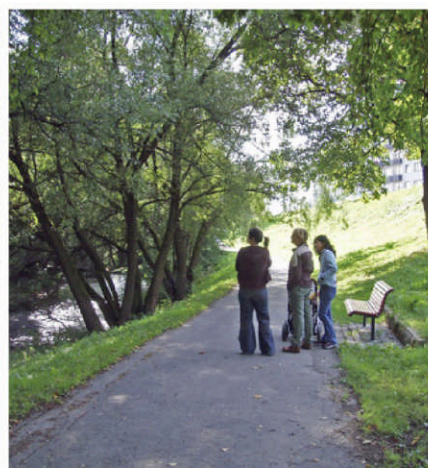
Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



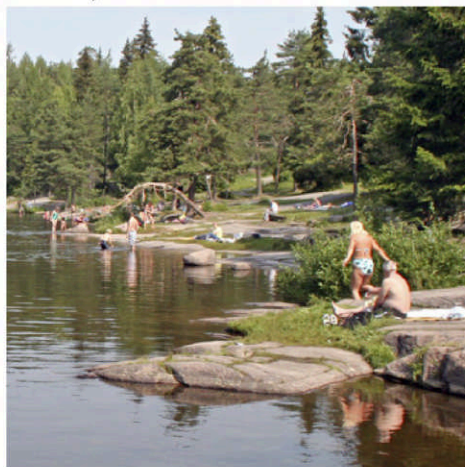
"Gladenggata" planlagt som nye Ensjø's handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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

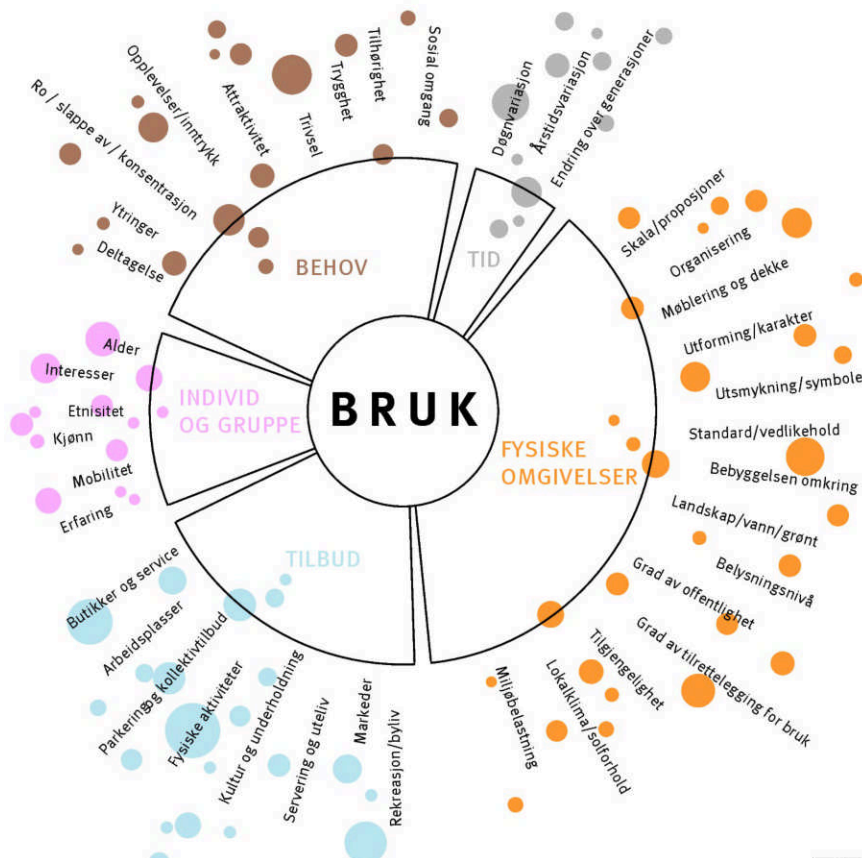
### BYENS UTEROM

**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 "parallele 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 "parallele 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 toleransesgrensene 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 strøkgater. 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

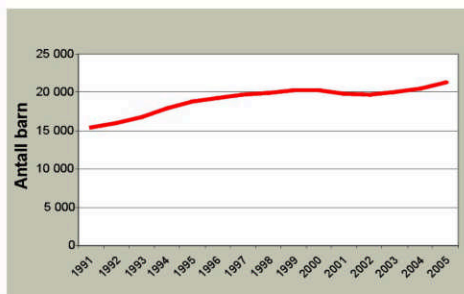
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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



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

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.

#### 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.



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.

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

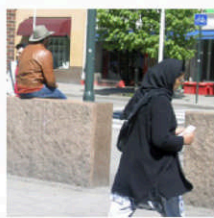
## PLANSTRATEGI

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 befolknings-sammensetning 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 Grorudalen 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 parselhager 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.
- Parselhager 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 tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.*



*Parselhager 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 parselhager 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

### Konkurransen 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 møteplassestilbud.

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 ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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 skolens 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak 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?", Stads- miljørådets 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".



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

## 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 eldresenter, 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.

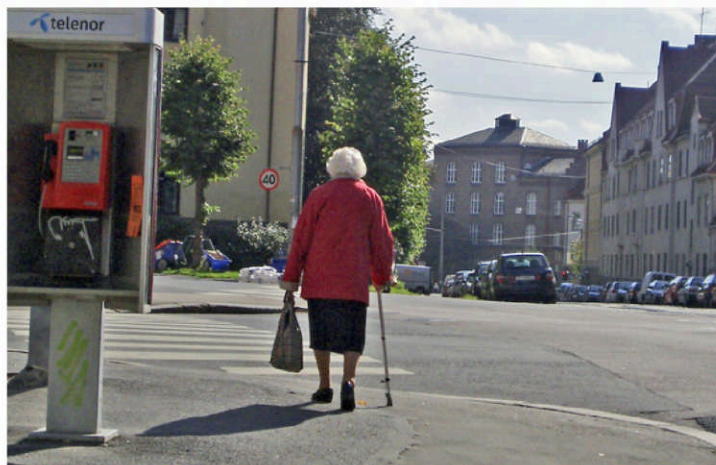
### Å iakttå og være deltagende

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 sammenlagte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå og være deltagende er ivarett innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belyningsnivå, 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 vektore 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.



## 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.



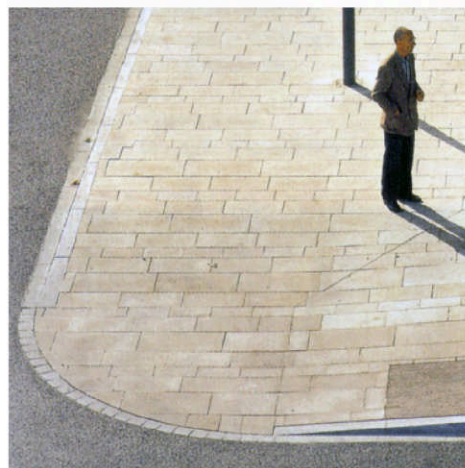
## UNIVERSELL UTFORMING

### 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.*

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

## 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.

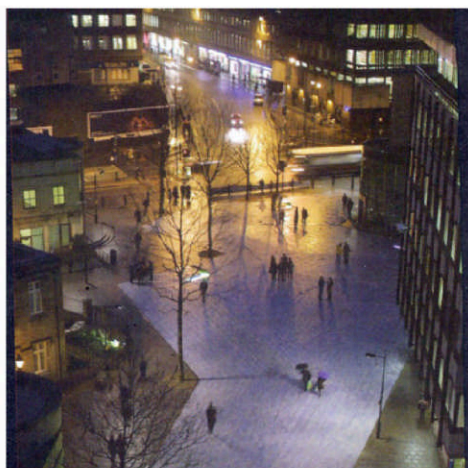
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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 enveiskjørtede gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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. Høyne 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.



I bymiljøer med gjennomstrømming 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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 tiliggende 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 oppholds-kvaliteter 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 potensielle 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.

Strøkgater, 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.*

#### **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.

#### **FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY**

##### **Lokale, åpne sentertorg bør sikres**

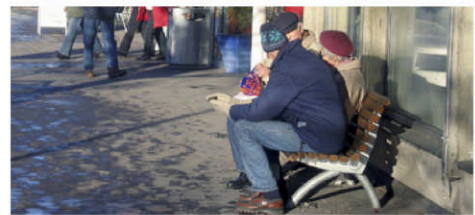
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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 kjøpesentre 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**

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 motsatt til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedege 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.



## 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.



*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltelse.

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 uterommene 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.

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.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

# 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
- Stedelige frie tid.** Multirecreative 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.

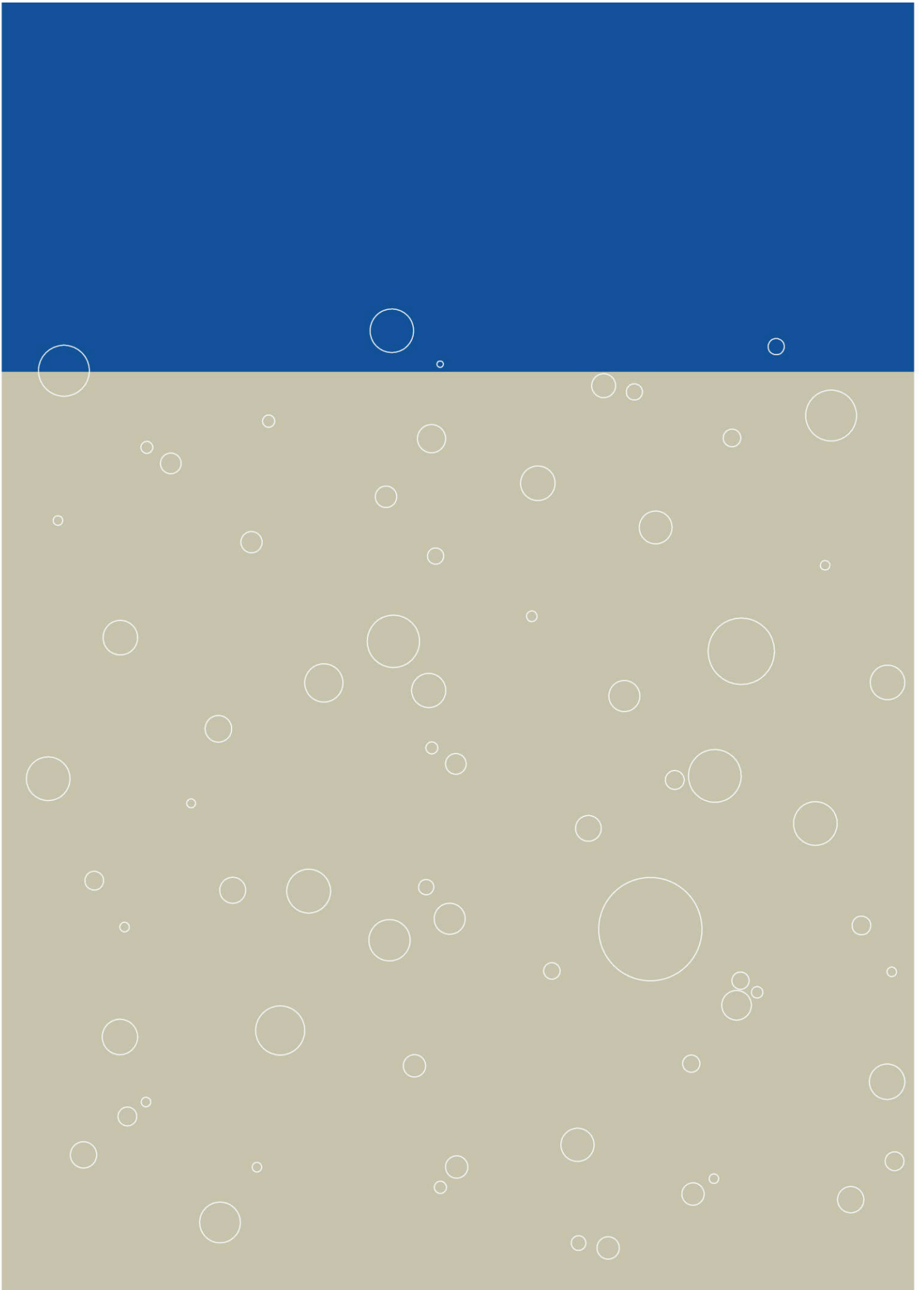
**Verktøykasse,** januar 2009.

**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](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

kdp **t+m**  
kommunedelplan for torg og møteplasser



## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten](http://Bestillingstjenesten) ([www.byggesak.com](http://www.byggesak.com)).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Arbeidsart  
Boligblokk.

Arbeidssted  
Vossegt. 24.

Matr.nr.

J.nr.  
66/1813

Byggherre

BREKKE & HOLT A/S  
St. Olavsgt. 21 C  
OSLO-1.

Ansvarshavende

Ing. JON HOLT  
c/o Brekke & Holt A/S  
St. Olavsgt. 21 C  
OSLO-1.

Dato 9.mars 1970.

KR/KL

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

**Forbehold:**

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

*Kaare Regbo*  
Bygningsinspektør  
**Kaare Regbo.**

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

|  |                              |           |
|--|------------------------------|-----------|
| Arbeidssted<br><b>Vossegaten 24</b>                                  | Journalnr.<br><b>68/3054</b> | Tegn. nr. |
| Arbeidets art<br><b>Gjerde.</b>                                      | Innlevert<br><b>19/10-68</b> |           |
| Bygningens art   |                              |           |
| Byggherre<br><b>Byggforvaltning A/S, St. Olavsgt. 21 C, Oslo 1.</b>  |                              |           |
| Byggemelder<br><b>Åge Fagerli, A. Kiellandsgt. 18 c, Lillestrøm.</b> |                              |           |

Dato **3. januar 1969. EB/LH.**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

**Det vises til byplankontorets påtegning av 13/11-68 på kartet.**

**Gjerdets høyde må være 90 cm.**

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på --- .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.    |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input type="checkbox"/> E. r. Regjøreelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriejonkontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                  |
|  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |
|  | <input type="checkbox"/> J.   |

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

**A. Gjerstad**  
ben.

**Erling Bakke**

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

Arbeidets art  
**Gjerde.**

Arbeidssted  
**Vossegt. 24.**

Matr.nr.

J.nr.  
**68/3054**

Byggherre

~~XXXXXXXXXX~~ Anmelder:


**BYGGFORVALTNING A/S**  
**St. Olavsgt. 21 C**  
**OSLO 1.**

**Herr ÅGE FAGERLI**  
**A. Kiellandsgt. 18 C**  
**LILLESTRÖM.**

Dato **5. september 1969.**

**KR/KL**

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

  
Bygning inspektør  
**Kaare Hegbo.**

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

|  |                              |                               |
|--|------------------------------|-------------------------------|
| Arbeidssted<br><b>Vossegaten 24.</b>                               | Journalnr.<br><b>67/2994</b> | Tegn. nr.<br><b>1-2-3-4-5</b> |
| Arbeids art<br><b>Vent.anlegg (Nybygg jrn. 1813/66).</b>           | Innlevert<br><b>30/9-67</b>  |                               |
| Bygningens art   |                              |                               |
| Byggherre<br><b>Byggforvaltning A/S, St. Olavsgt. 21c, Oslo 1.</b> |                              |                               |
| Byggemelder<br><b>Ing. Onsrud A/S, Munkedamsvn. 59, Oslo 1.</b>    |                              |                               |

Dato  
**9.november 1967. EB/IN**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

**Betingelsene i helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 10/10- og 6/11-1967 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.**

**Det forutsettes at tegningene for øvrig er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.**

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på --- .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av fmglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.   |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeøyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.  | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om ervery, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                |
|  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |
|  | <input type="checkbox"/> J.   |

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A.Gjerstad  
bør

Erling Bakke

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

Arbeidets art  
Vent.anlegg (Nybygg jnr. 1813/66).

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
| Arbeidssted<br>Vossegaten 2 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> . | Metr.nr. | J.nr.<br>67/2994 |
|---|----------|------------------|

Byggherre

BYGGFORVALTNING A/S  
St. Olavsgt. 21 C  
OSLO-1.

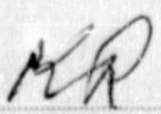
Ansvarshavende Anmelder:

Ing. ONSRUD A/S  
Munkedamsveien 59  
OSLO-1.

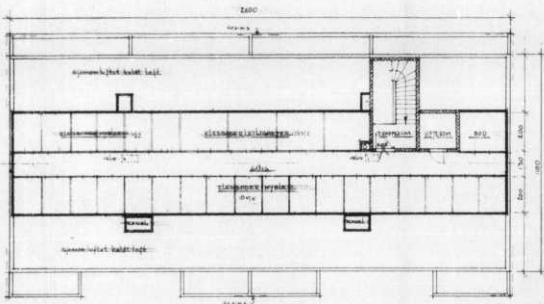
Dato 22. januar 1969.

KR/KL.

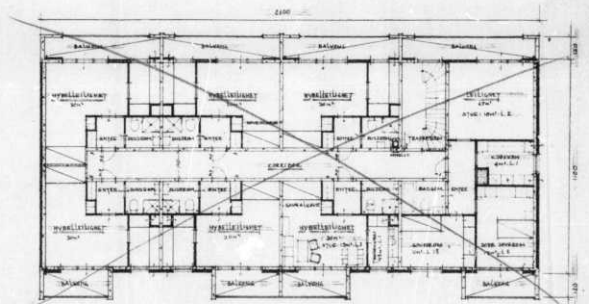
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

  
Bygningsinspektør  
Kaare Regbo.

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



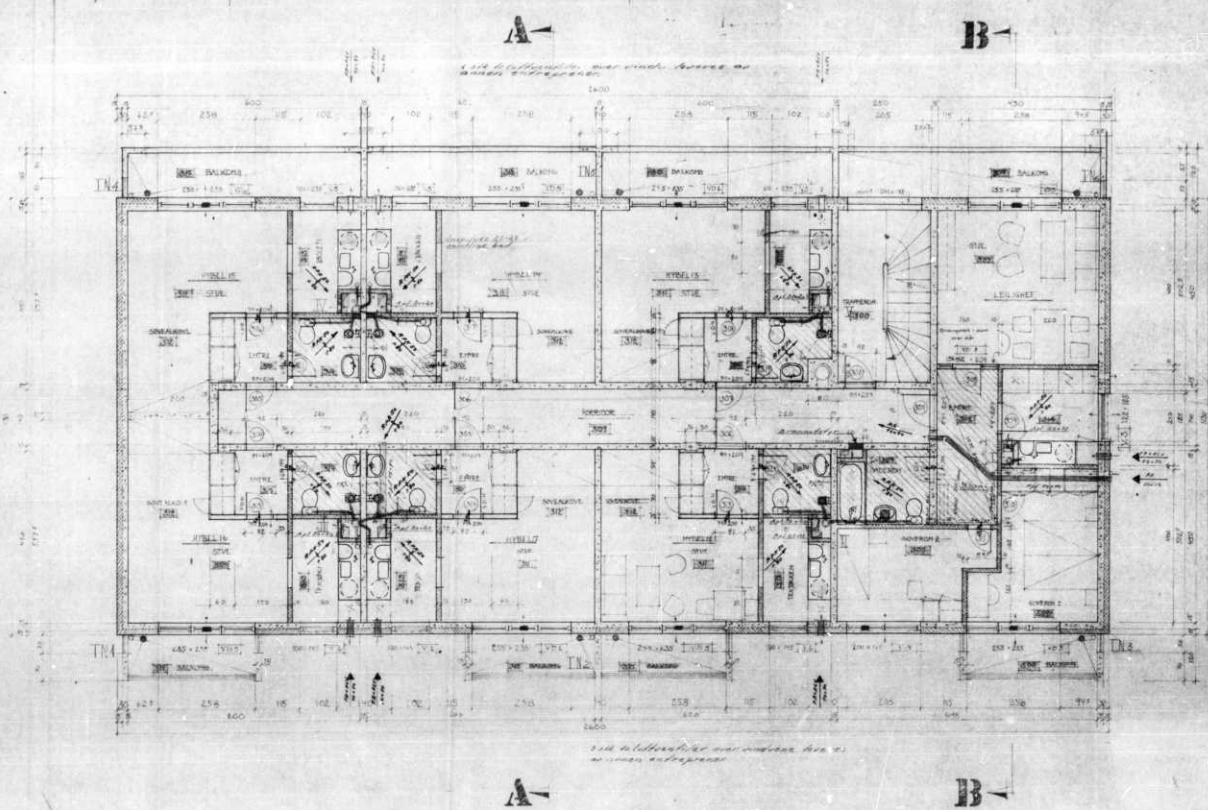
PLAN 1. ETAGE



PLAN 2. ETAGE

|   |                     |       |
|---|---------------------|-------|
| ANMÄRKNINGAR TILL BYGGGÅRDEN 1                  | PROJEKTANT          | USA   |
| BYGGGÅRDEN NR ZA-0510 - 194. ANSVARIG BYGGNINGS | DATO                | 1946  |
| PLAN 1. ETAGE                                   | SKALA               | 1:100 |
| THORUP & THORUP                                 | ARKITEKTER M.N.A.L. |       |
| USA, TRANSDOT 10-CHELO 1-TLF. 60-4414           | BYGGNING NO.        | 4     |

3



NOFOTO 22261-10 R

LEID BYRINGSKONTROLL  
MOTTATT  
9. JAN 1957

3

|   |                 |
|---|-----------------|
| HYBELGÅRD VOSSEGATEN 24                                 |                 |
| Plan 2 - 4 etasje<br>Saniter og ventilasjons-<br>anlegg | Skala: 1:50     |
| BYVING SAMMENSNAKK<br>1897-1956                         | Tege. nr. 147-5 |



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVBGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776195/26616164  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 60

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |  |
|-----------------|----------------|--------------------|--|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                                       |
| 34580           | 105            | 12.6.1985          | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

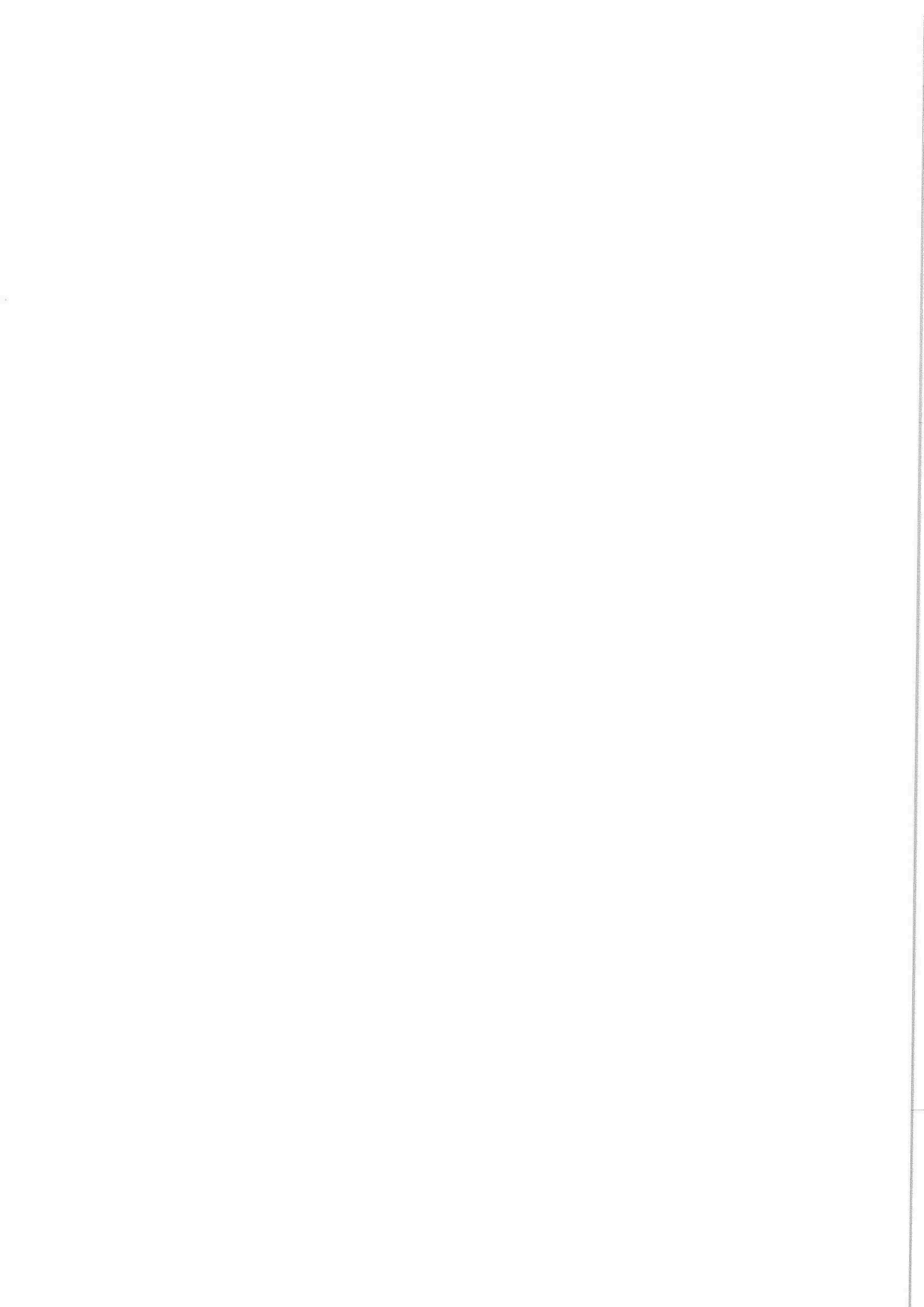
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rett kopi  
 DAGBOKFØRT *Hansen*

 Begjæring om tinglysing  
 av oppdeling i eierseksjoner

12. JUNI 85 034580

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
 tinglysendommen i to eksemplarer, hvorav ett skal  
 være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftenes § 6.

 Dokumentet returneres til:  
 BYSKRIVEREN I OSLO

|                      |  |         |
|----------------------|--|---------|
| Advokat Einar Hansen | Adresse<br>Boks 9540 Egt.<br>0128 OSLO 1 | Telefon |
|----------------------|--|---------|

|   |   |             |               |                 |
|---|---|-------------|---------------|-----------------|
| 1. Eiendom  | Gnr.<br>225   | Bnr.<br>383 | Fnr.          | Kommune<br>OSLO |
| 2. Hjemmels-<br>haver   | Navn<br>Ing. Jon Holt 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. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br/>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br/>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |             |               |                 |
| 5. Tegninger<br>m. v.   | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).   |             |               |                 |

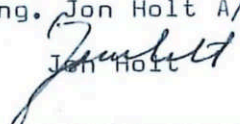
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

**6. Fordelingsliste**

| Snr.  | Formål | Brøk med nevner =<br>1 174     | Snr.                              | Formål | Brøk med nevner=<br>1 174 |
|---|--------|--------------------------------|-----------------------------------|--------|---------------------------|
| 1   | 2      | 3                              | 1                                 | 2      | 3                         |
| 1   | B      | 19                             | 21                                | B      | 39                        |
| 2   | B      | 18                             | 22                                | B      | 19                        |
| 3   | B      | 18                             | 23                                | B      | 18                        |
| 4   | B      | 19                             | 24                                | B      | 18                        |
| 5   | B      | 18                             | 25                                | B      | 19                        |
| 6   | B      | 18                             | 26                                | B      | 18                        |
| 7   | B      | 30                             | 27                                | B      | 18                        |
| 8   | B      | 19                             | 28                                | B      | 39                        |
| 9   | B      | 18                             | 29                                | B      | 30                        |
| 10  | B      | 18                             | 30                                | B      | 18                        |
| 11  | B      | 19                             | 31                                | B      | 18                        |
| 12  | B      | 18                             | 32                                | B      | 19                        |
| 13  | B      | 18                             | 33                                | B      | 18                        |
| 14  | B      | 39                             | 34                                | B      | 18                        |
| 15  | B      | 19                             | 35                                | B      | 19                        |
| 16  | B      | 18                             | 36                                | B      | 39                        |
| 17  | B      | 18                             | 37                                | B      | 18                        |
| 18  | B      | 19                             | 38                                | B      | 18                        |
| 19  | B      | 18                             | 39                                | B      | 19                        |
| 20  | B      | 18                             | 40                                | B      | 18                        |
| Sum teller skal stemme med nevner   |        |                                | Sum teller skal stemme med nevner |        |                           |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |        |                                |                                   |        |                           |
| 7. Supplerende tekst  |        |                                |                                   |        |                           |
| Dato  |        | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |                                   |        |                           |
| Sted  |        |                                |                                   |        |                           |

Tinglysningsstempel

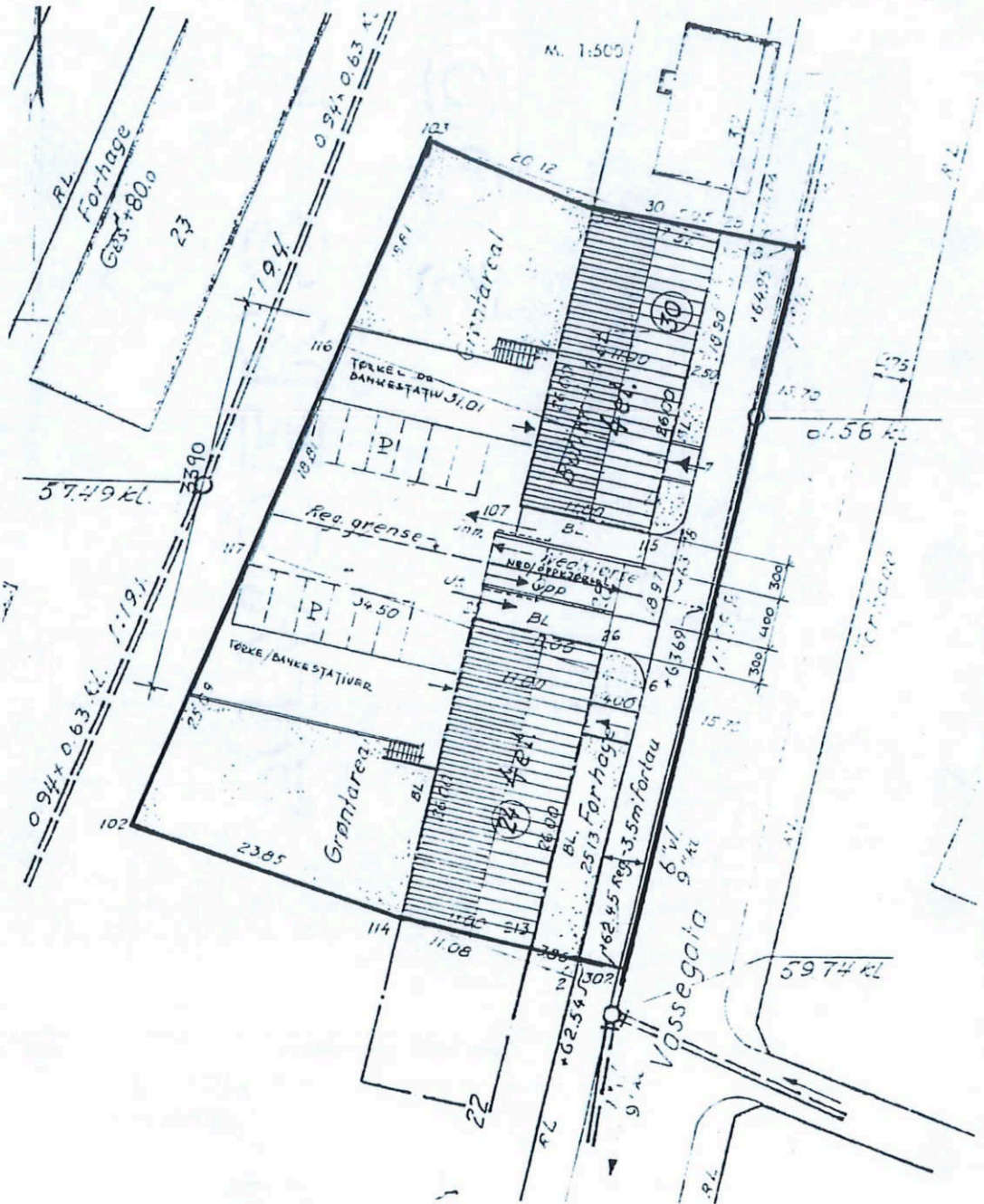
6. Fordelingsliste *forts.* **Rett kopi** *Ei - slutt*

| Snr.  | Formål | Brøk med nevner =  | Snr.                              | Formål | Brøk med nevner = |
|---|--------|--|-----------------------------------|--------|-------------------|
|   |        | 1 174  |                                   |        |                   |
| 1   | 2      | 3  | 1                                 | 2      | 3                 |
| 41  | B      | 18   | 21                                |        |                   |
| 42  | B      | 19   | 22                                |        |                   |
| 43  | B      | 39   | 23                                |        |                   |
| 44  | B      | 18   | 24                                |        |                   |
| 45  | B      | 18   | 25                                |        |                   |
| 46  | B      | 19   | 26                                |        |                   |
| 47  | B      | 18   | 27                                |        |                   |
| 48  | B      | 18   | 28                                |        |                   |
| 49  | B      | 19   | 29                                |        |                   |
| 50  | B      | 39   | 30                                |        |                   |
| 51  | B      | 18   | 31                                |        |                   |
| 52  | B      | 18   | 32                                |        |                   |
| 53  | B      | 19   | 33                                |        |                   |
| 54  | B      | 18   | 34                                |        |                   |
| 55  | B      | 18   | 35                                |        |                   |
| 56  | B      | 19   | 36                                |        |                   |
| 17  |        |  | 37                                |        |                   |
| 18  |        |  | 38                                |        |                   |
| 19  |        |  | 39                                |        |                   |
| 20  |        |  | 40                                |        |                   |
| Sum teller skal stemme med nevner   |        | 1 174  | Sum teller skal stemme med nevner |        |                   |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  |        |  |                                   |        |                   |
| <b>7. Supplerende tekst</b><br>Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet panterrett for kr. 10 000 - titusen - i hver seksjon. Panterrettesn skal ha prioritet etter første kjøpesum og er uten opptrinnsrett. Sameiet ved styret har plikt til å vike prioritet med panterretten til etter 85 % av godkjent verditakst. |        |  |                                   |        |                   |
| Dato  |        | Hjemmelshaver(ne)s underskrift   |                                   |        |                   |
| 18/10-84  |        | Ing. Jon Holt A/S  |                                   |        |                   |
| Sted  |        | <br>Jon Holt |                                   |        |                   |
| RUD   |        |  |                                   |        |                   |

Tinglysingsstempel

Rett kopi *Eiv Skar*

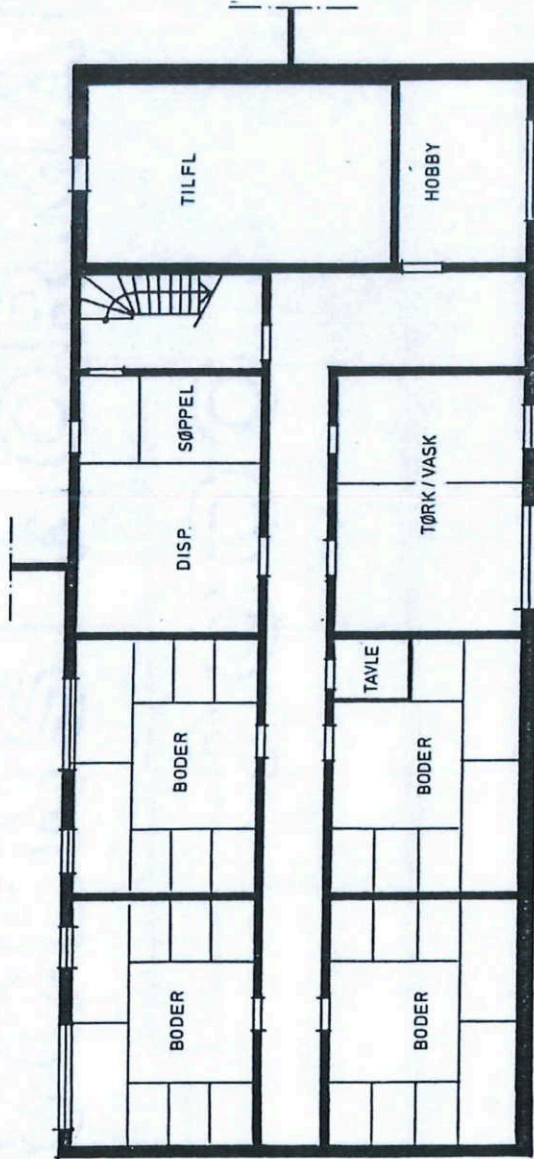
VOSSEGT. 24 OG 30  
SITUASJONSKART



Rett kopi

*Ei - sluss*

2

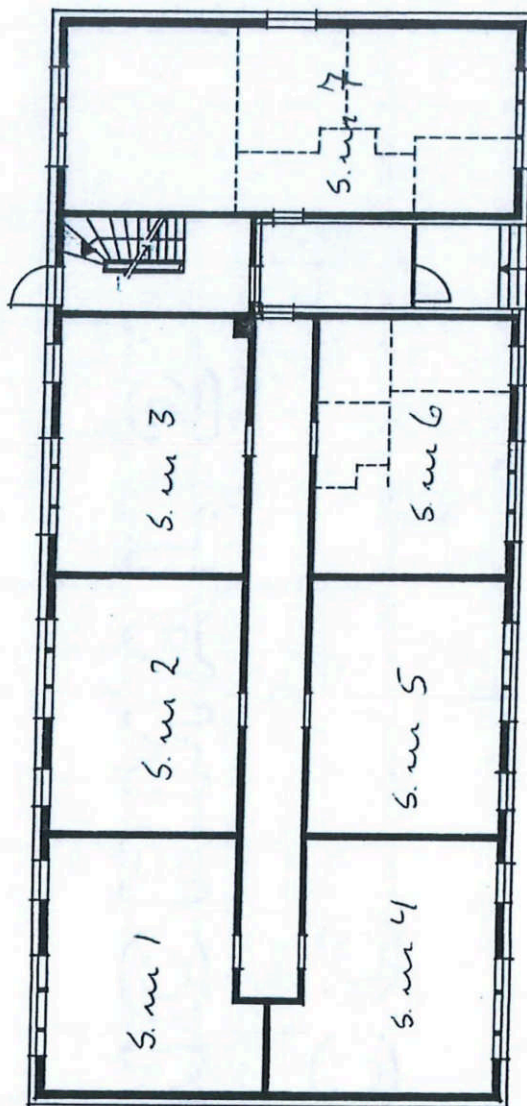


VOSSEGT. 24 PLAN KJELLER

Rett kopi

*Eiendom*

3

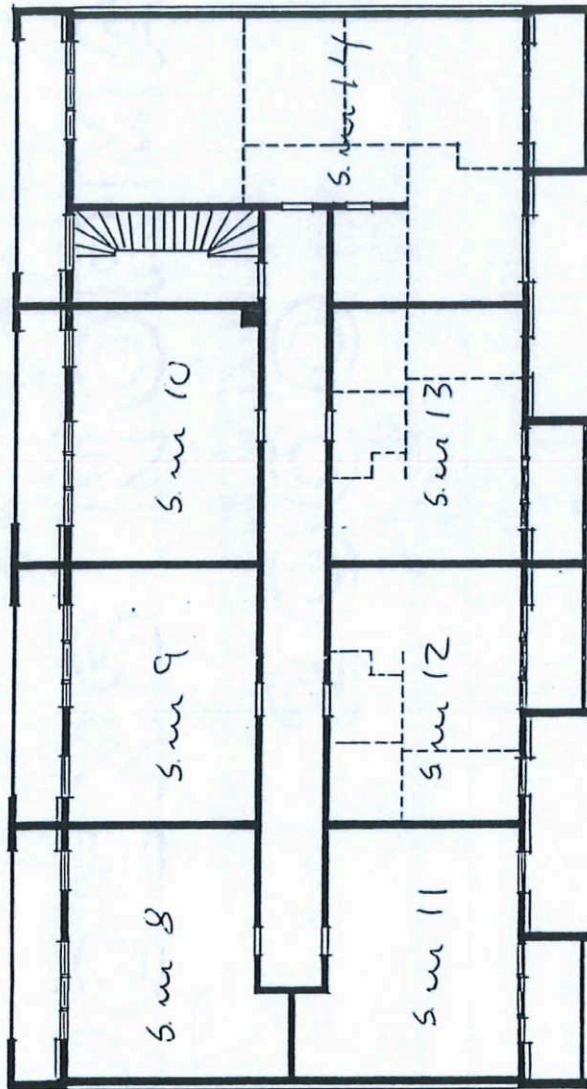


VOSSEGT. 24 PLAN 1.ETG.

Rett kopi

*Ei - sluss*

4

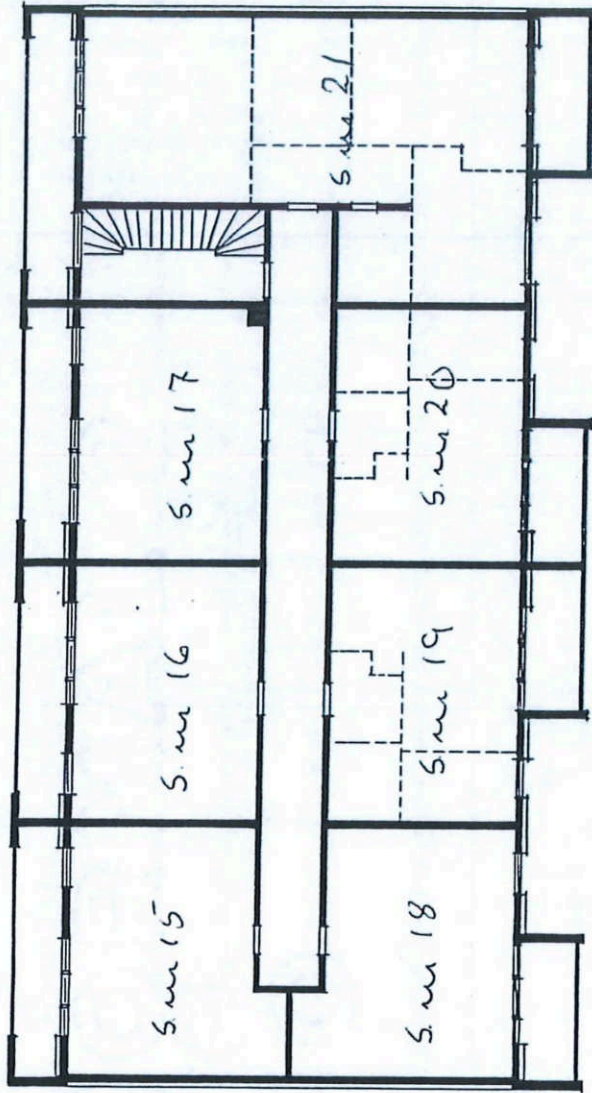


VOSSEGT. 24 PLAN 2. ETG.

Rett kopi

Ei - hus

5

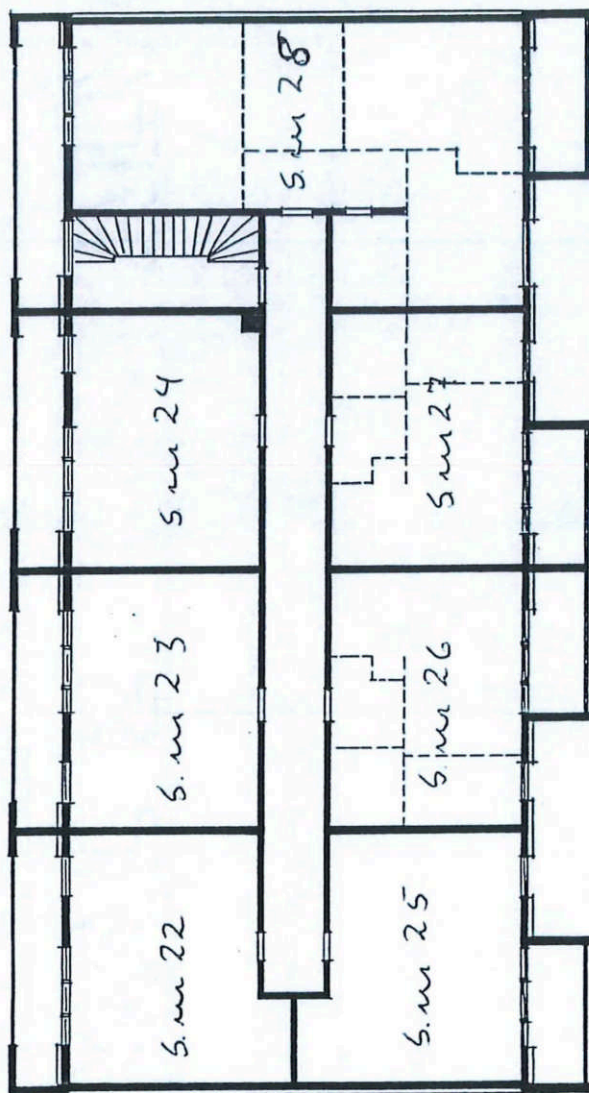


VOSSEGT. 24 PLAN 3. ETG.

Rett kopi

*E. - Skansen*

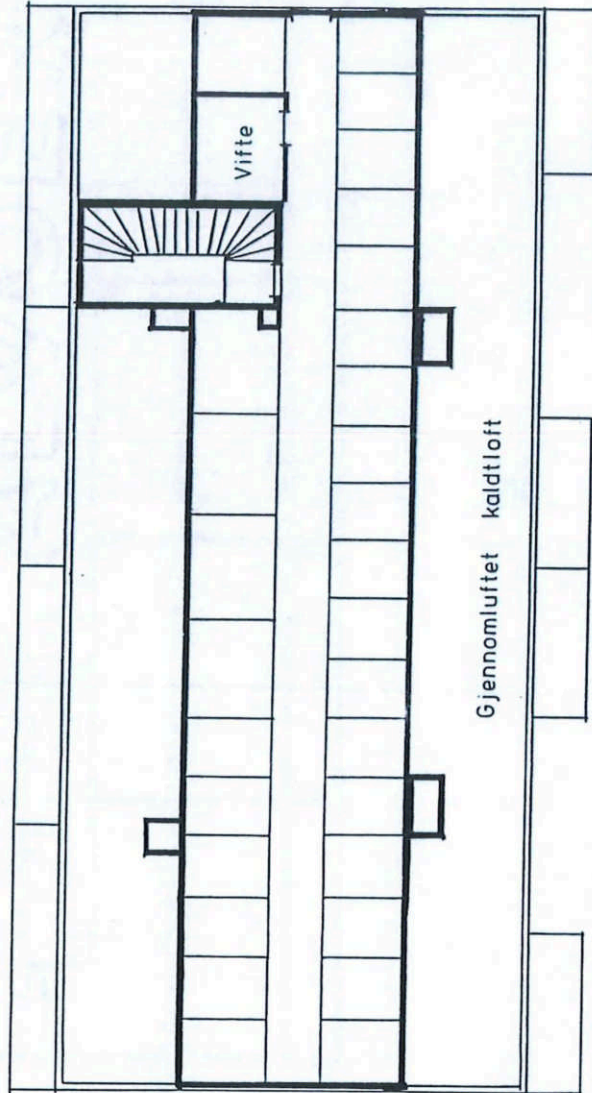
6



VOSSEGT. 24 PLAN 4. ETG.

Rett kopi *Eivind*

7

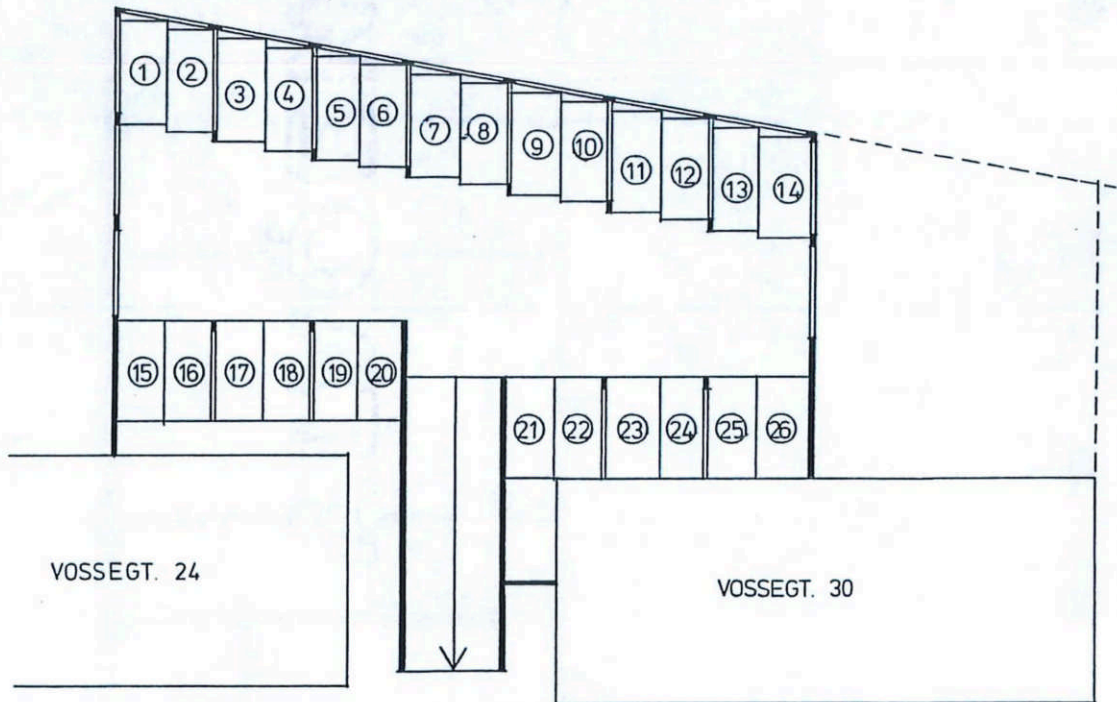


VOSSEGT. 24 PLAN LOFT

Rett kopi

*E. - Hansen*

8



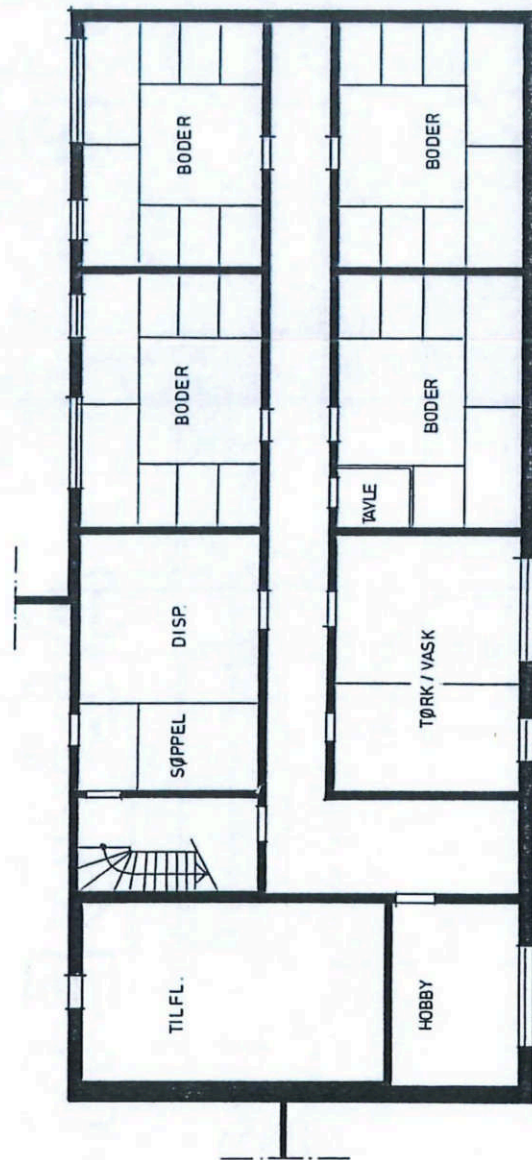
PLAN GARASJEKJELLER

VOSSEGT. 24 OG 30

Rett kopi

*E. Klaus*

9

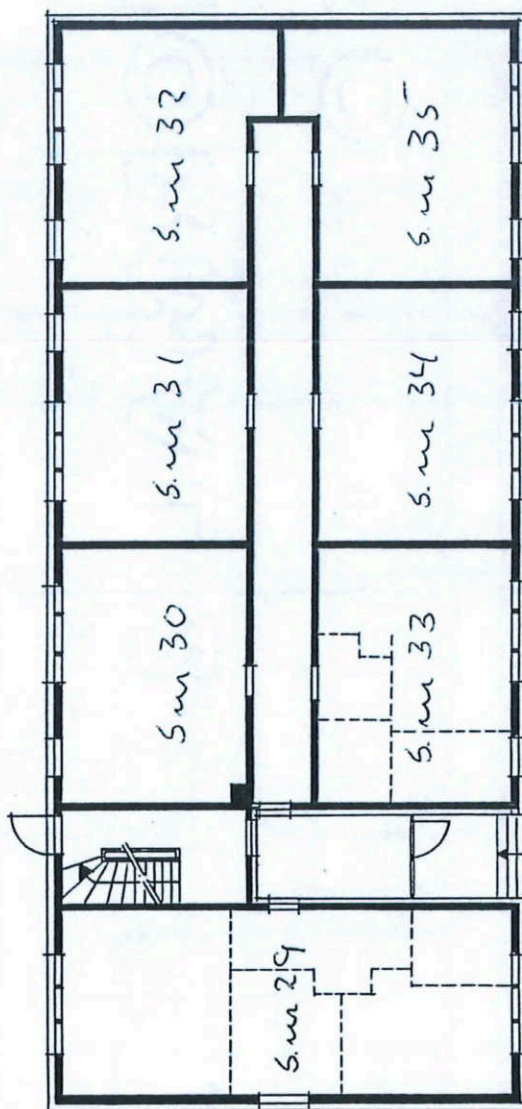


VOSSEGT. 30 PLAN KJELLER

Rett kopi

*Ei - skiss*

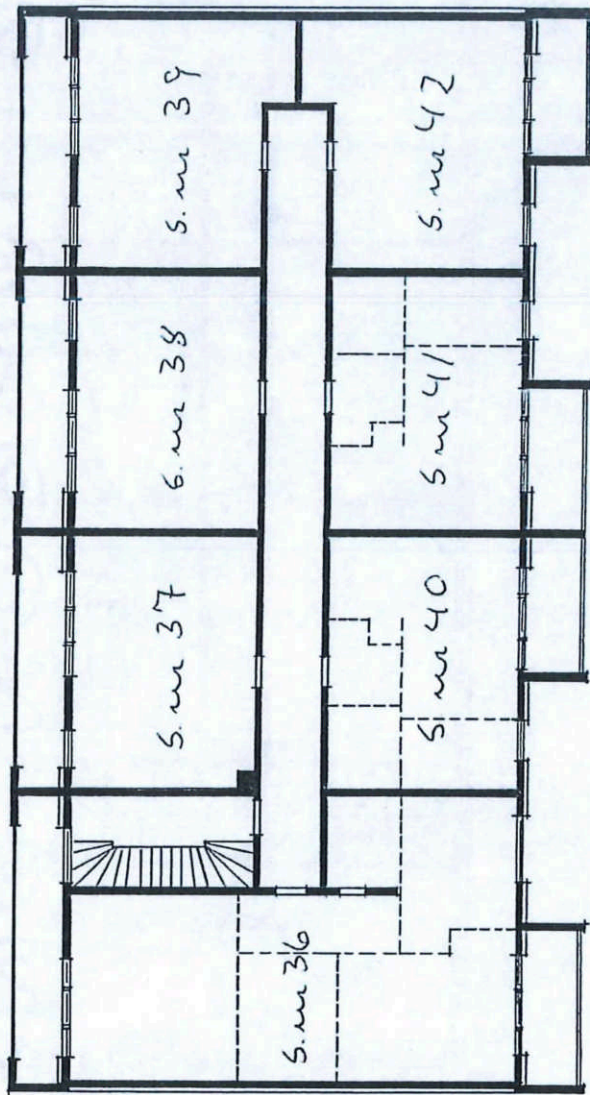
10



VOSSEGT. 30 PLAN 1.ETG.

Rett kopi Eiendom

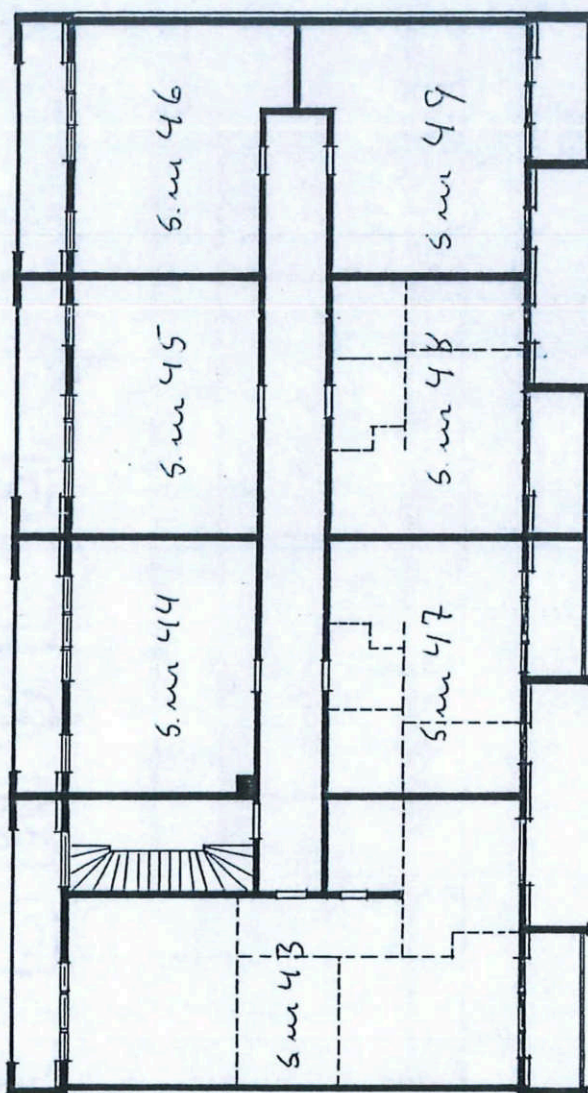
11



VOSSEGT. 30 PLAN 2. ETG.

Rett kopi Ei - Lomas

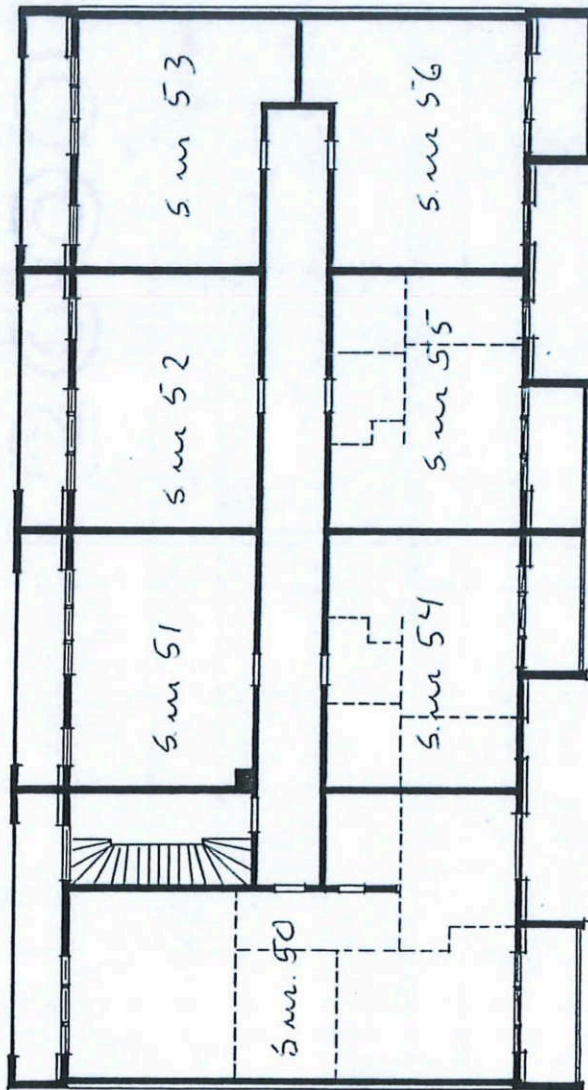
12



VOSSEGT. 30 PLAN 3. ETG

Rett kopi *E. Hansen*

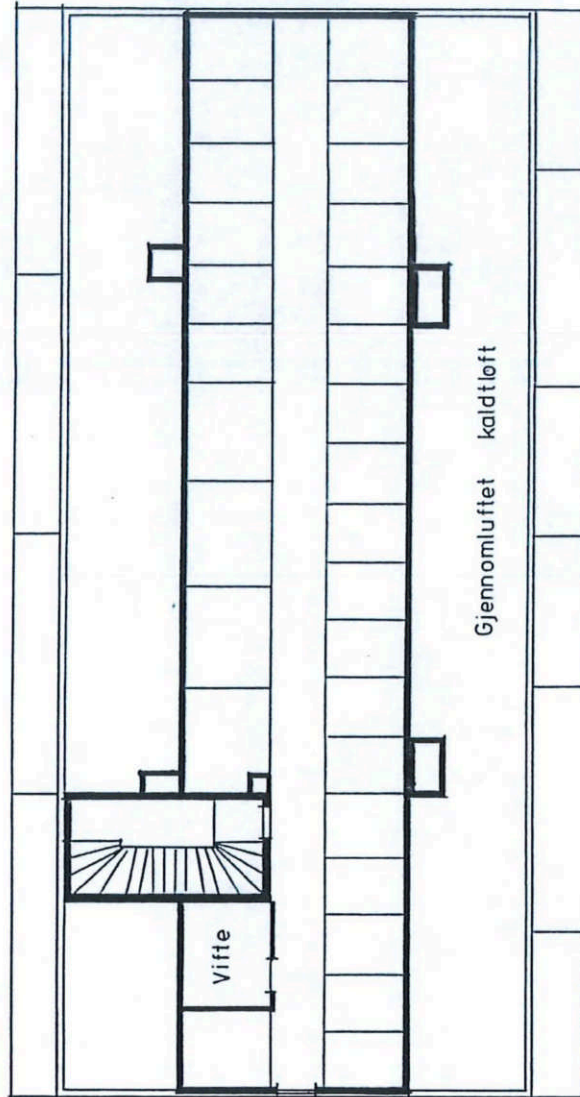
13



VOSSEGT. 30 PLAN 4. ETG

Rett kopi *Ein skuss*

14



VOSSEGT. 30 PLAN LOFT

DAGBOKFØRT

12. JUNI 85 034580

BYSKRIVEREN I OSLO



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOYGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776188/26616129  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 59

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:           |
|----------|---------|-------------|---------------------------|
| 411227   | 105     | 5.8.1953    | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

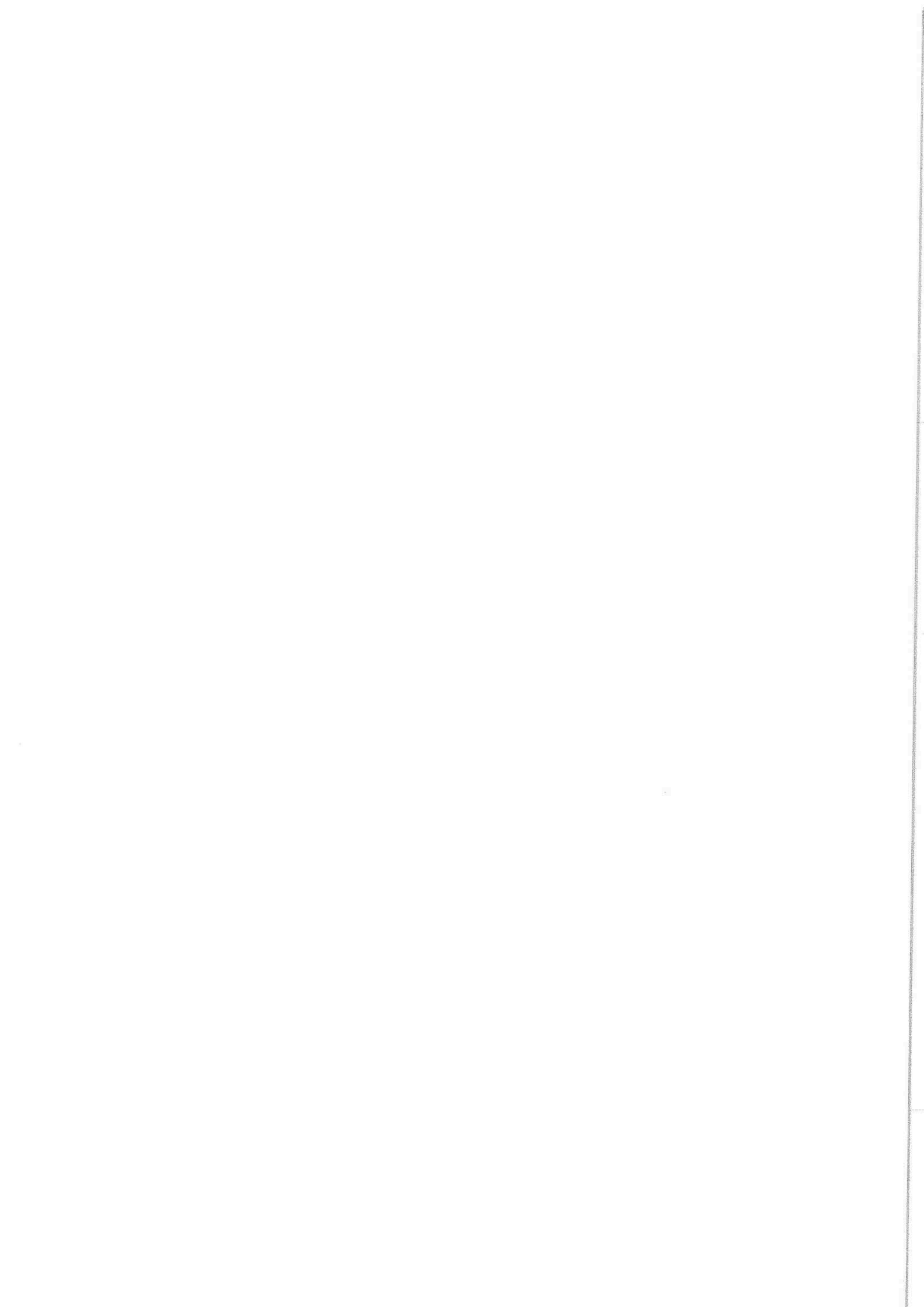
| Knr.      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 225  | 383  | 0    | 1    |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



nr. 11227 / 1953  
avskrift 5/8.

## Erklæring.

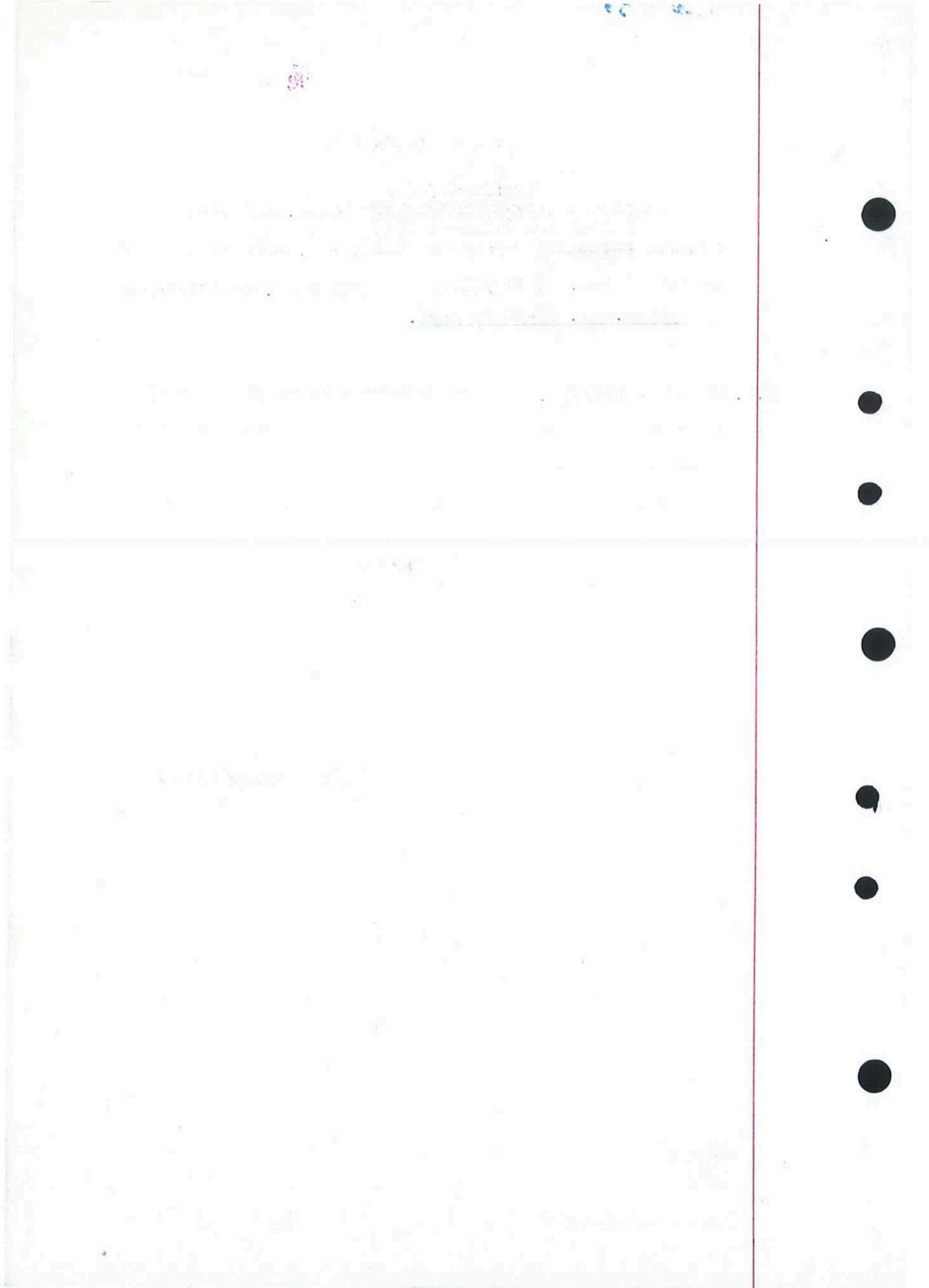
bygningssjefen  
I anledning av at ~~Oslo Bygningsråd~~ den 31. juli 1953  
unntak fra (vedtekt til) og 113  
har meddelt ~~unntak~~ fra bygningslovens §§ 66, 1-83, 1-98/ i henhold til samme  
lovs § 8 ( jfr. §§ 119/120) for prov.garasjeskur på  
matr. nr. 28-30 Vossegt.

N.d. (Bygn. j-nr. 2284/53.) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende  
eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning  
å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 5 Aug. 19 53.

*Olav. Anderson*  
(Skjøt innehaverens egenhendige underskrift.)





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776193/26616154  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 61

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 506511          | 105            | 12.4.1967          | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

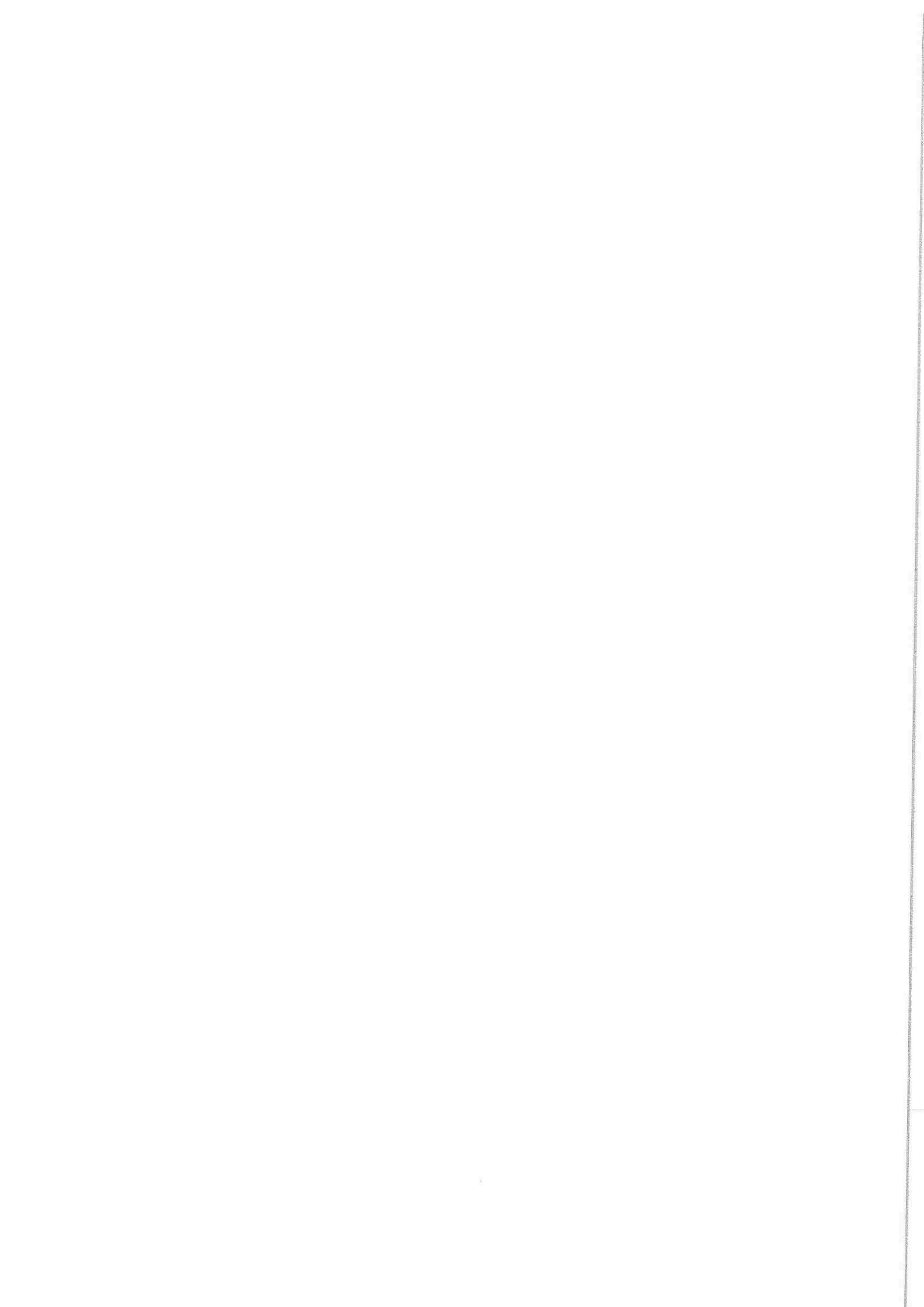
|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



6511 100 67  
avskrift 12. april V

# Erklæring

vedrørende

Vossegt. 24.

Eiendom

Boligblokk.

66/1813

Arbeids art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 5/4-67 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 104, 1. k i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold. Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 12 april 1967

Byggforvaltning A/s

Byggherrens underskrift.

Jørnli

Byggforvaltning A/s

Skjeteinnehavers underskrift.

Jørnli





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVBGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776196/26616169  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 62

Dato  
13.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:                       |
|----------|---------|-------------|---------------------------------------|
| 34579    | 105     | 12.6.1985   | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr.      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 225  | 383  | 0    | 0    |

Dokumentet følger vedlagt.

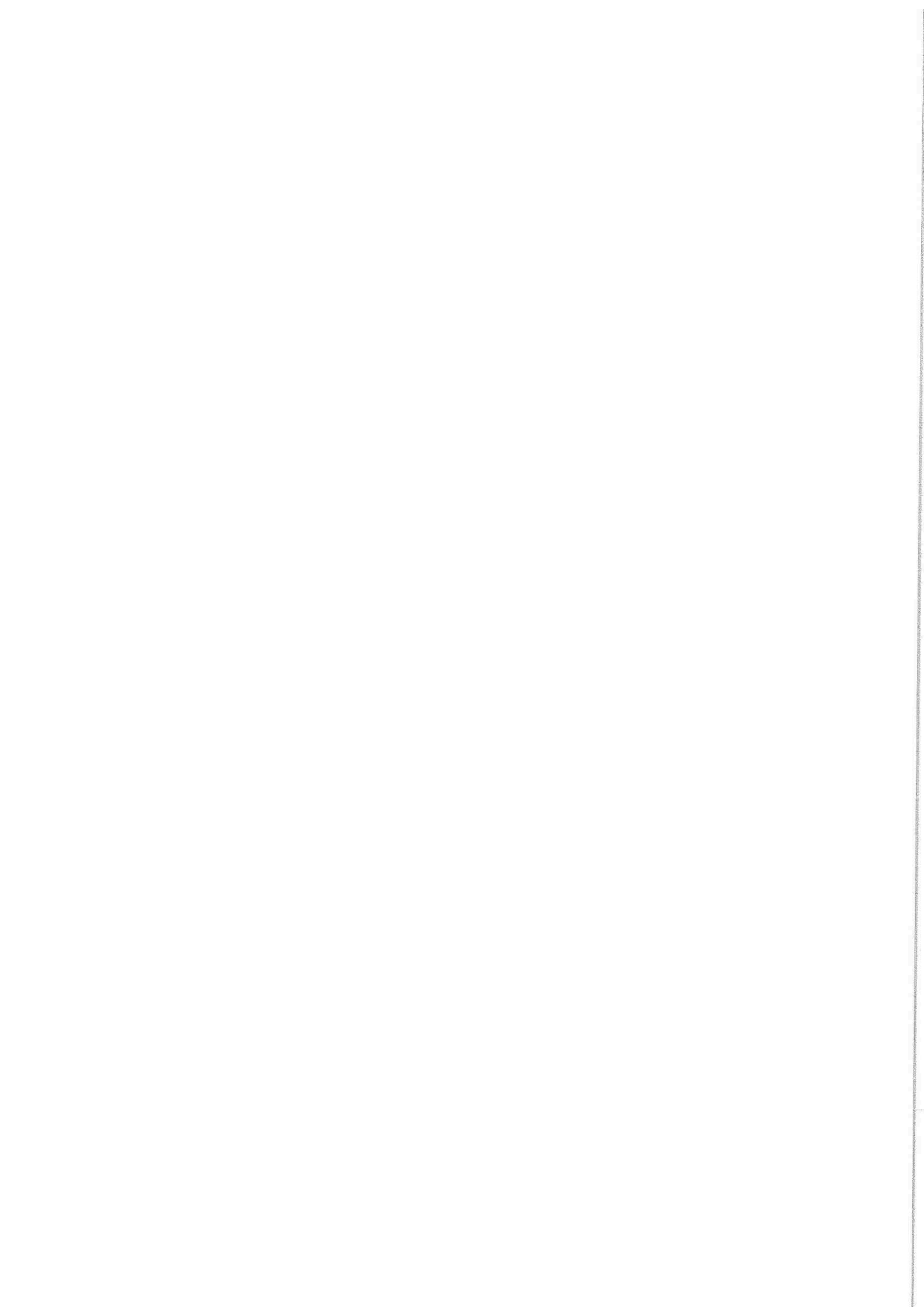
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## DAGBOKFØRT

Byskriveren i Oslo.

12. JUNI 85 034579

## SAMMENFØYNINGSATTEST

## BYSKRIVEREN I OSLO

Det attesteres herved at følgende eiendommer, som ligger i Oslo by, tilfredsstiller delingslovens krav til sammenføring.

|          |          |
|----------|----------|
| GNR. 225 | BNR. 383 |
| GNR. 225 | BNR. 382 |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |
| GNR.     | BNR.     |

Således at det med hensyn til beliggenhet intet er til hinder for at sammenføring foretas.

Eiendommen skal etter sammenføring ha betegnelsen:

GNR. 225                      BNR. 383

Oslo oppmålingsvesen den 25.4.1985  
for oppmålingssjefen

*Knut Kirkebøen*  
Knut Kirkebøen  
avd.ing.

Rekvirent: Byggholt, Bærumsveien 473 1351 RUD

Ovennevnte eiendommer  
begjæres sammenføyet

Ing. Jon Holt a.s

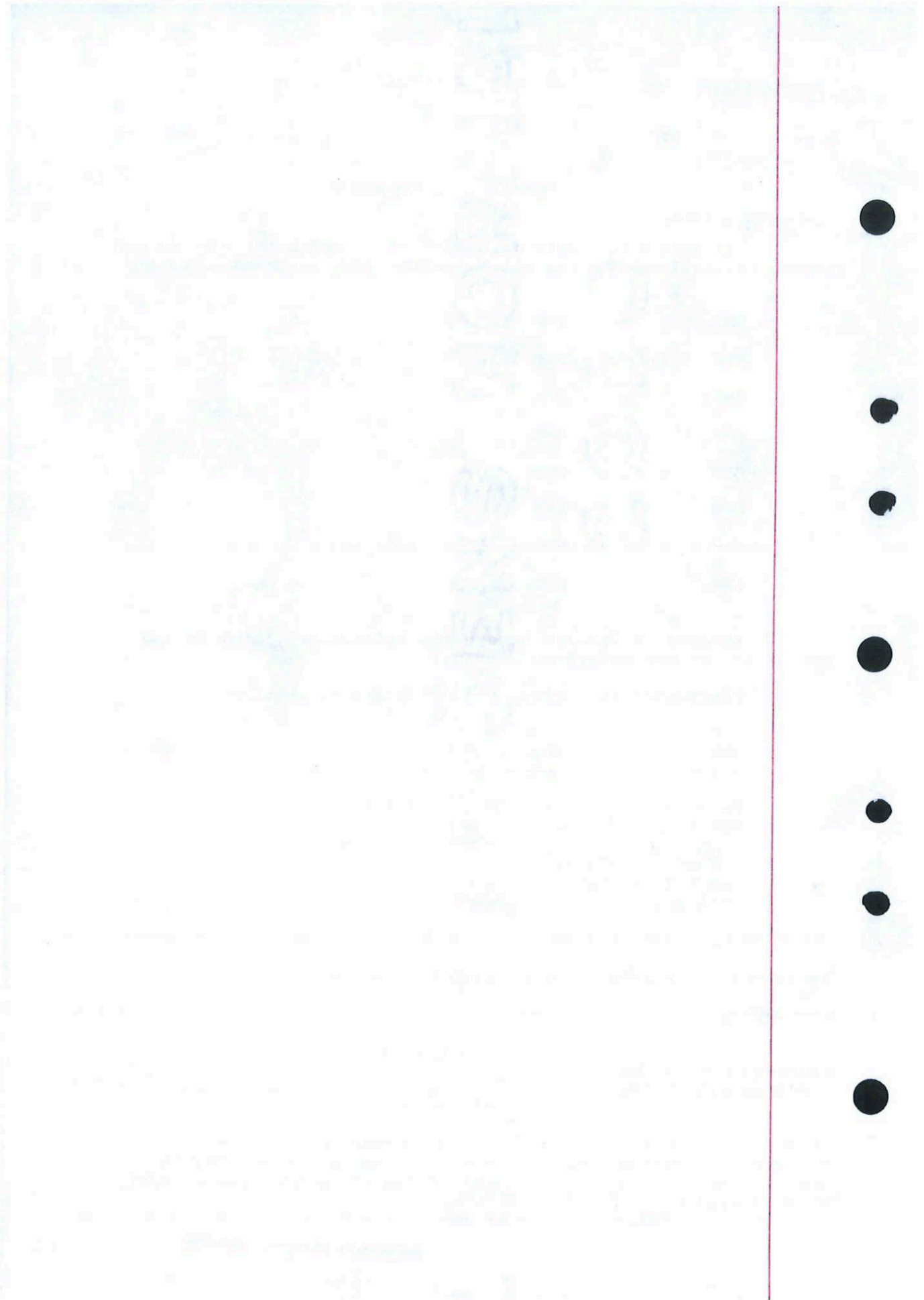
*Jon Holt*

Oslo, den 11/6. 1985

Attesten må underskrives av eieren (eierne) av de ovennevnte gnr. og bnr. som skal sammenføres. Attesten leveres byskriveren i Oslo, Tollbugata 1 A, 0152 OSLO 1.

Avskriftens riktighet bekreftes

*KS*





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOYGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776190/26616139  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 64

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 508280          | 105            | 10.5.1966          | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

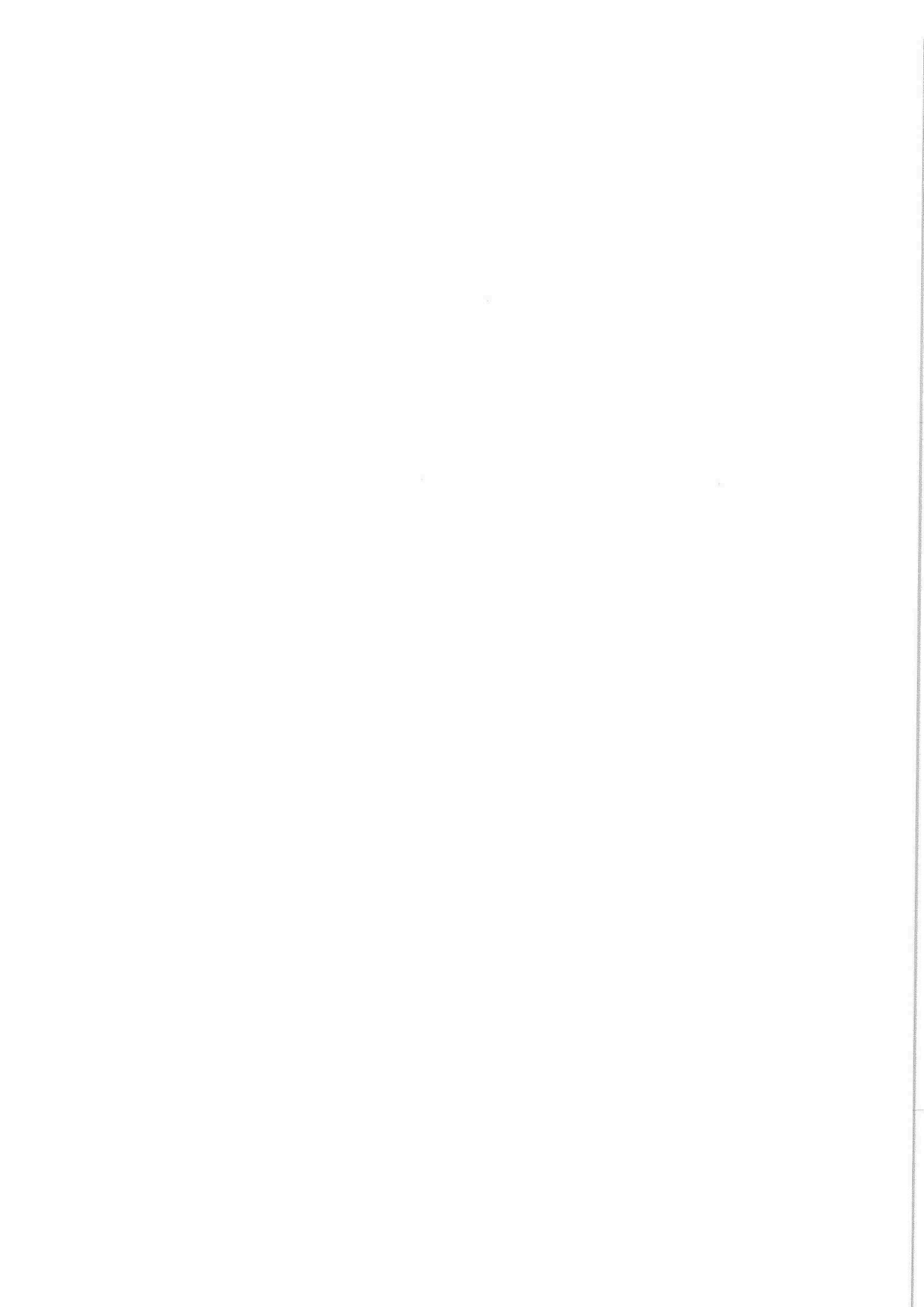
|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



8280/1966. ✓  
avskrift 10. mai

Undertegnede som eier av matr. nr. 30 Vossegt.  
Gjør nedestående erklæring som skal tinglyses  
som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses  
uten Oslo vann - og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 30 Vossegt.  
forplikter seg til å forbinde eiendommens over -  
vannsløp til offentlig overvannskloakk når som  
helst kommunen måtte forlange det.

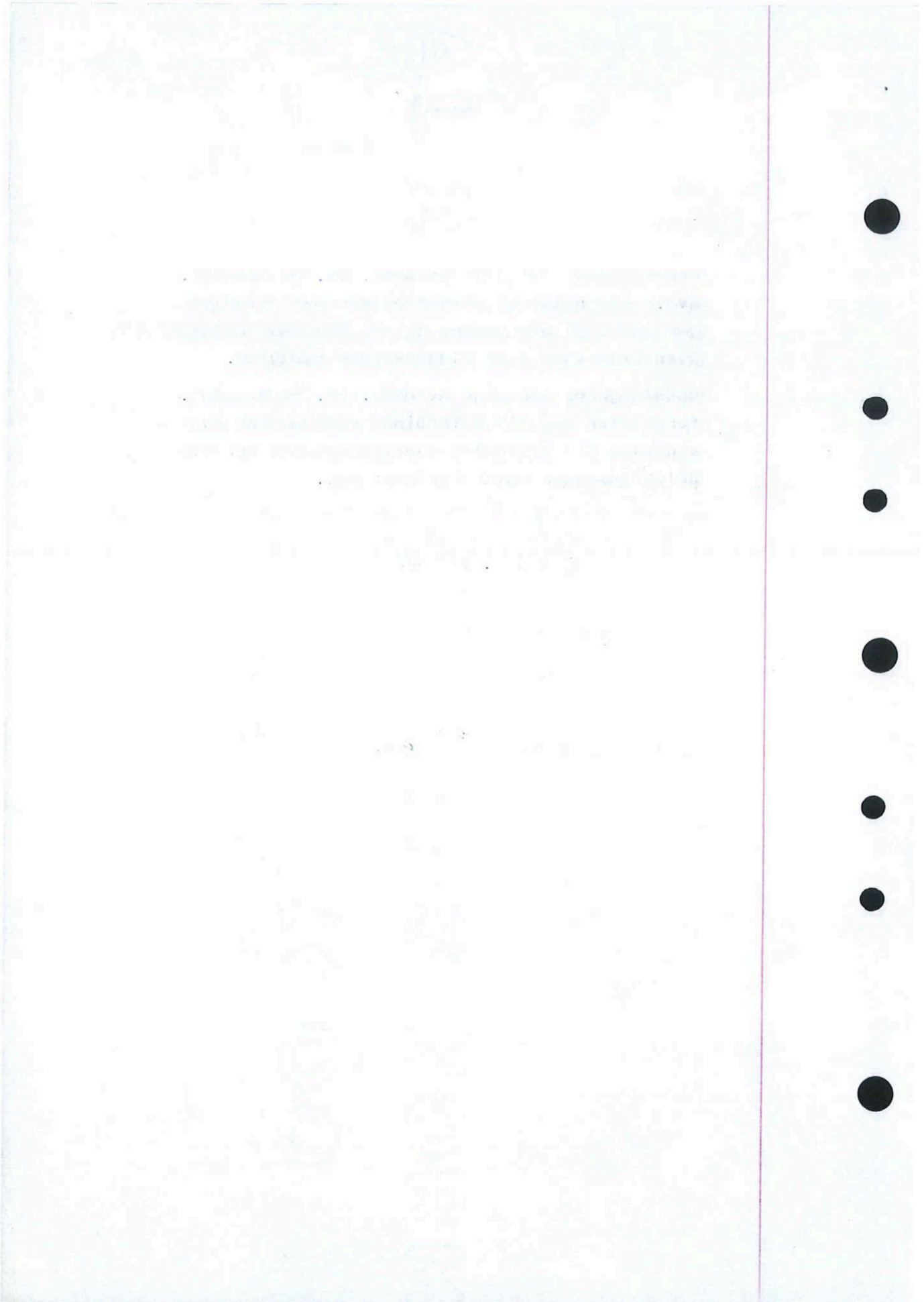
Samt innbetale det fastsatte gebyr  
når o.v. ledningen blir lagt

O s l o. 9/5 -66

Byggforvaltning A/s

Furuset

1 G. allest og 1 bus lever her.





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVBGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776192/26616149  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 63

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:  |
|----------|---------|-------------|------------------|
| 510615   | 105     | 17.6.1966   | ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 225  | 181  | 0    | 0    |

Dokumentet følger vedlagt.

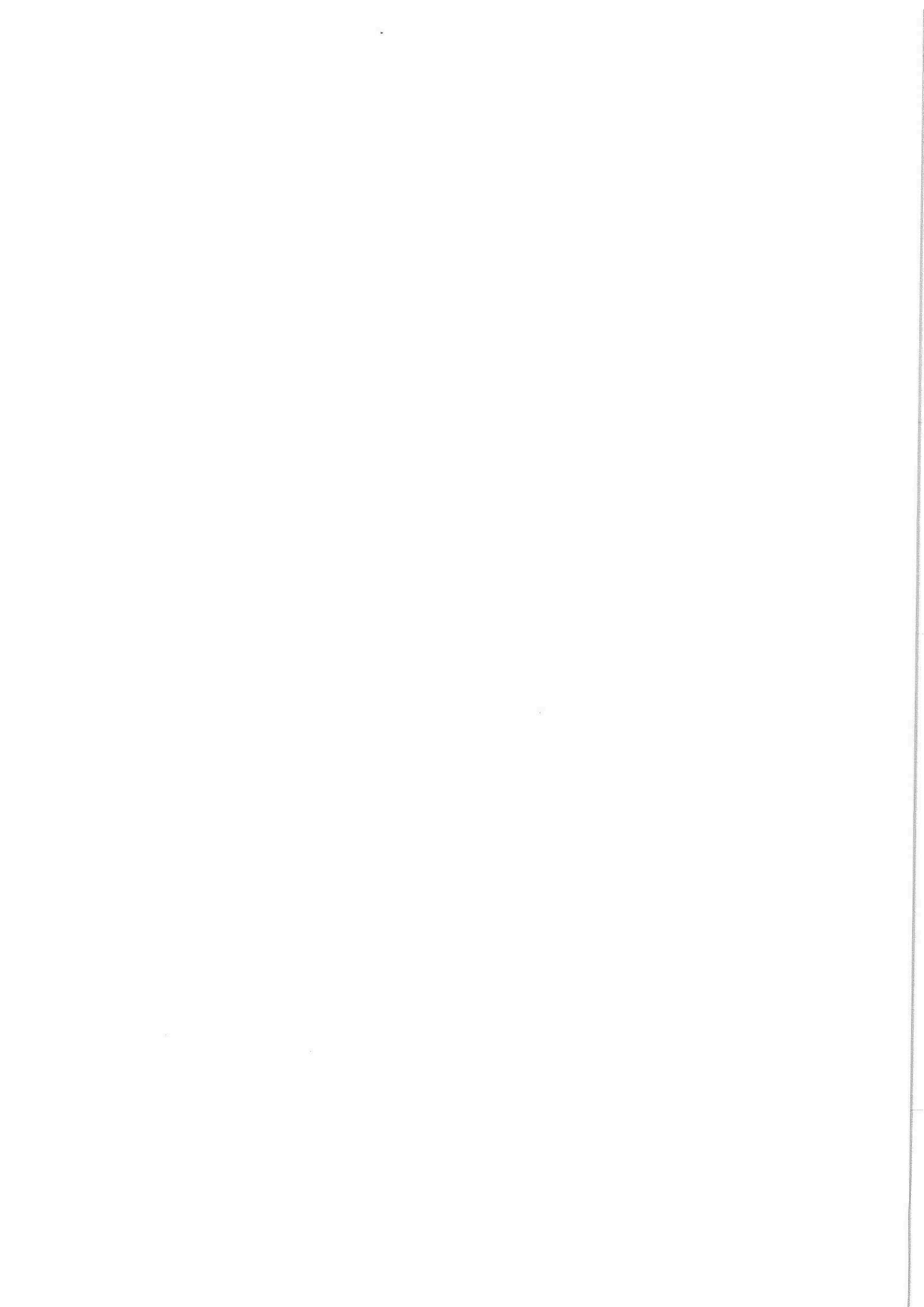
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



nr. 10615 11966 V  
avskrift 17/16

Undertegnede som eier av matr. nr. 23, Ole Bulls gt. og eier av matr. nr. 30 Vosse gt, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann & Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 23 Ole Bulls gt, gir eieren av matr. nr. 30 Voss egt. rett til å føre Over - vannledning fra sin eiendom over matr. nr. 23 Ole Bulls gt. samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eier av matr. nr. 23 Ole Bulls gt.      Eier av matr. nr. 30 Vossegt.

Forenede Boligselskaper AS (For-Bo AS)

*A. M. M. M.*  
Dir.

Byggforvaltning AS

*J. M. M.*





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776194/26616159  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 66

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 521219          | 105            | 13.11.1967         | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

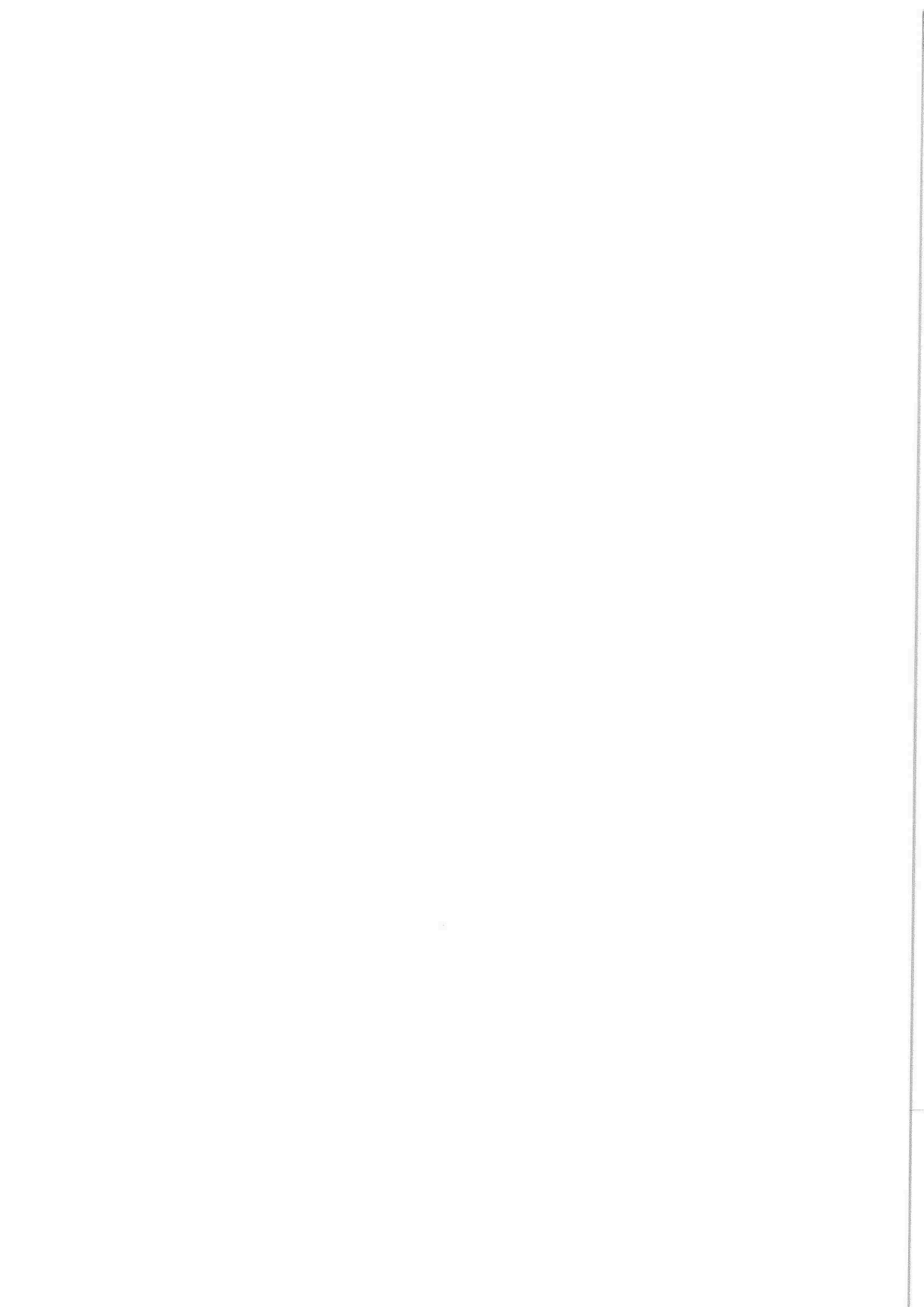
|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



21219199 67:  
avskrift 13. nov ✓

Erklæring for felles overvann.

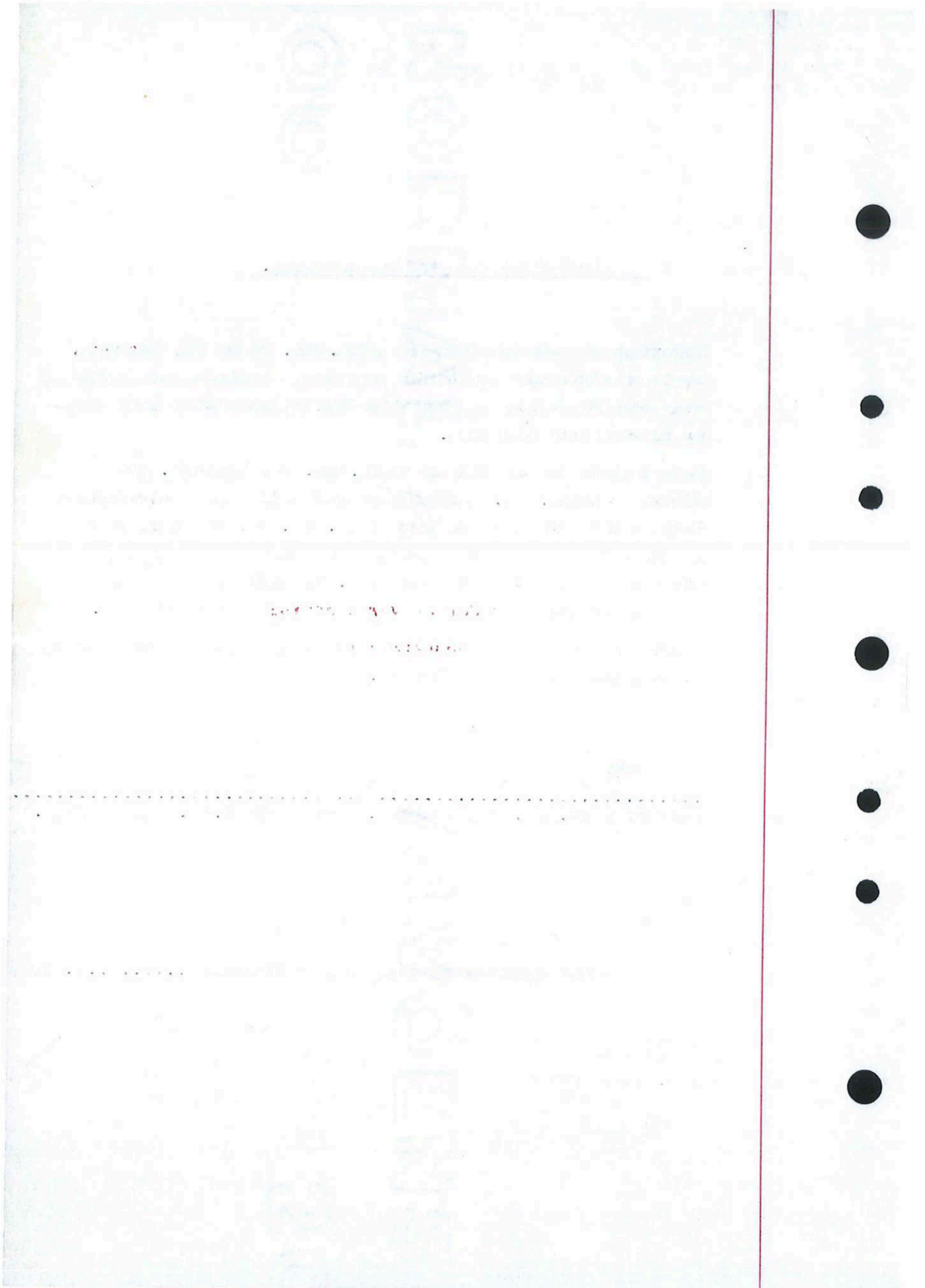
Undertegnede som er eiere av matr. nr. 24 og 30, Vossegt. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og kloakvesens samtykke.

Undertegnede sm er eier av matr. nr. 24, Vossegt. gir eieren av matr. nr. 30, Vossegt rett til å føre overvannsledning fra sin eiendom over matr. nr. 24, Vossegt, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevet. For volt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Byggeforyvaltning A/s ..... Eier av matr. nr. 24, Vossegt.  
Byggeforyvaltning A/s ..... Eier av matr.nr. 30, Vossegt.

Oslo byskriverembete, indre distrikt ...../..... 1967





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776189/26616134  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 65

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 506025          | 105            | 30.3.1966          | BEST. OM ADKOMSTRETT   |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

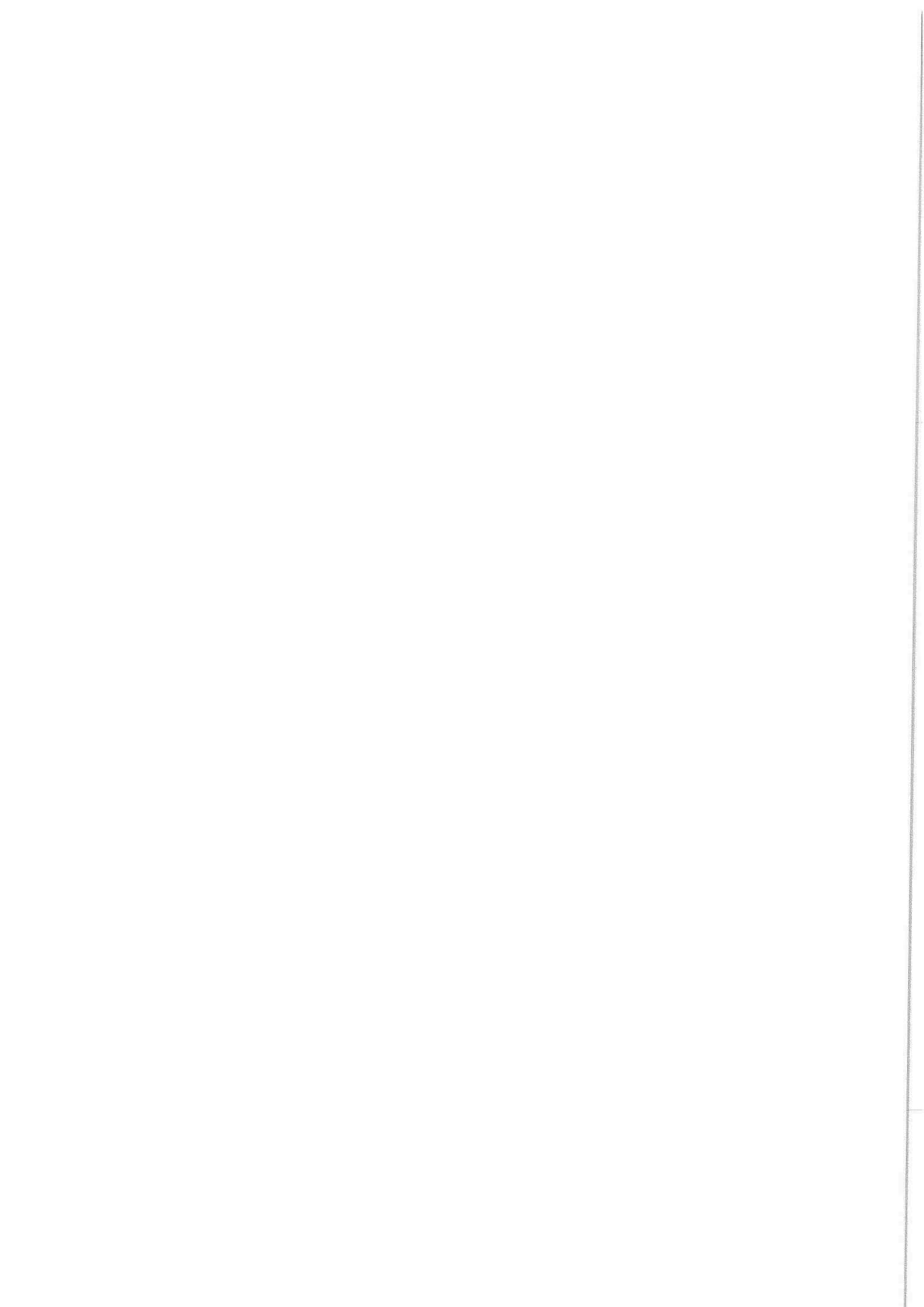
|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



60 25 TV 66.  
30. omus ✓

Erklæring

Eiendommene Vossegaten 24 og Vossegaten 30 har gjensidig bruksrett til inn og utkjøring til og fra biloppstillingsplasser i 2 plan på vestsiden av overnevnte bygg.

Denne erklæring tinglyses på begge eiendommene.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsrådes samtykke.

Oslo, den 28/3 1966 .....

Byggforvaltning 4/3

.....  
skjøtteinnehavers underskrift.

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. .... er betalt.

Oslo Byskriverkontor. den .....





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOVBGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251003  
Vår referanse: 3776191/26616144  
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 67

Dato  
13.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 510012          | 105            | 7.6.1966           | BEST. OM ADKOMSTRETT   |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

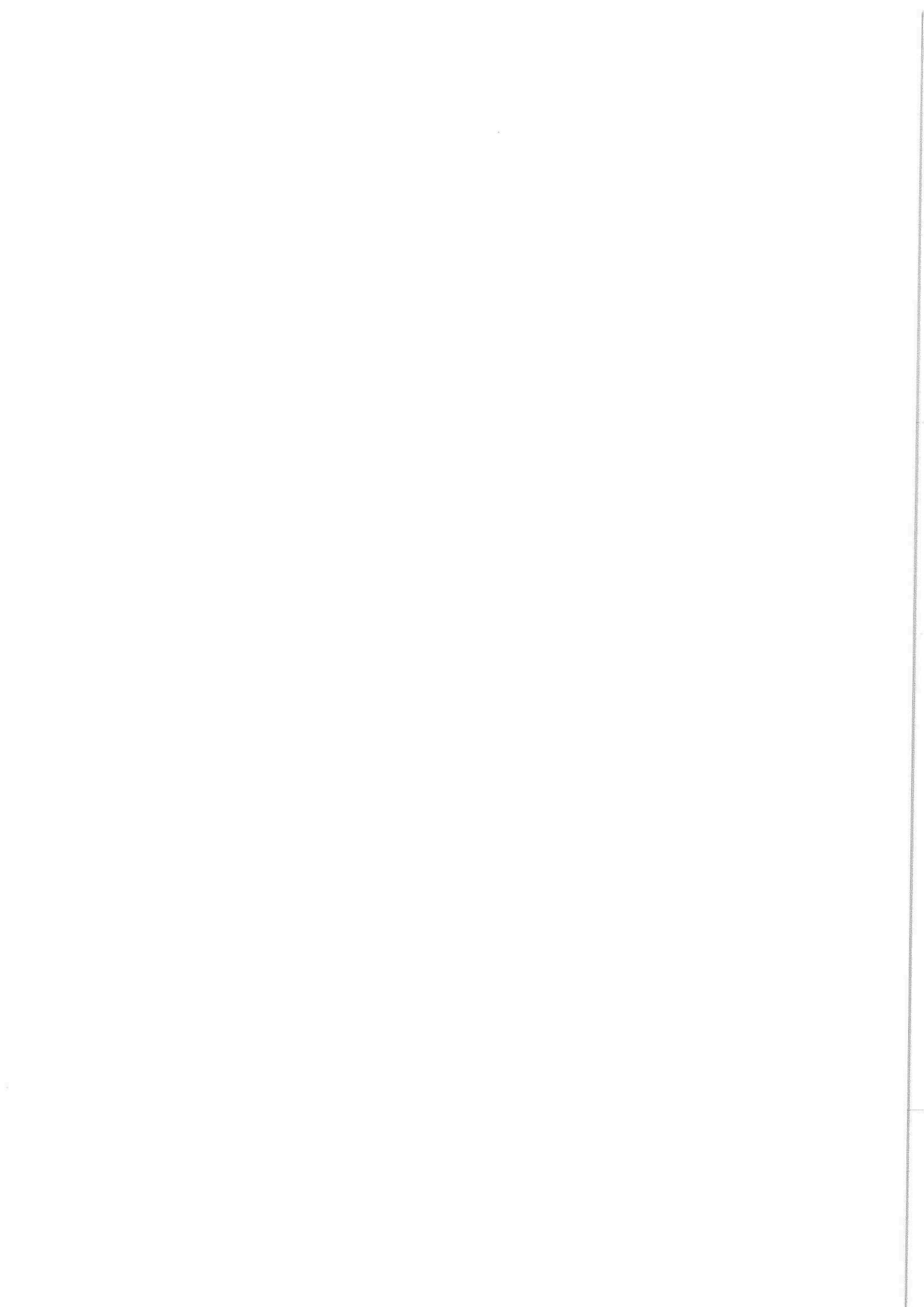
|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 225         | 383         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



nr. 10012/1966  
avskrift *F. J. J. V*

Erklæring.

Eiendommene Vossegt. 24 og Vossegt. 30 skal ha gjensidig bruksrett til biloppstillingsplasser på hverandres eiendommer. Likeledes skal de ha gjensidig bruksrett til inn- og utkjøring til og fra biloppstillingsplassene i 2 plan på vestsiden av overnevnte bygg.

Denne erklæring tinglyses på begge eiendommene.

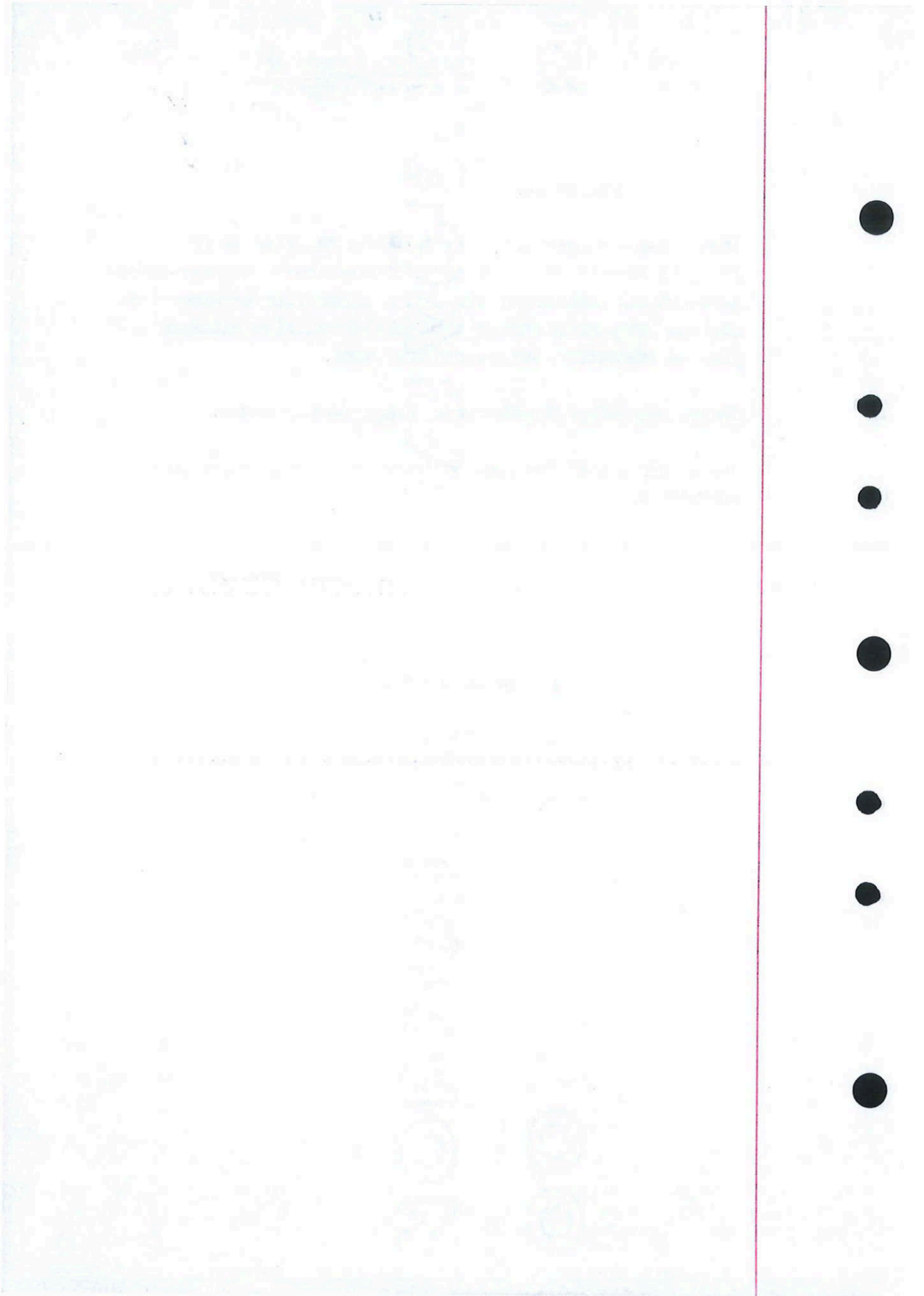
Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den *7. juni 1966* .....

Byggforvaltning A/s

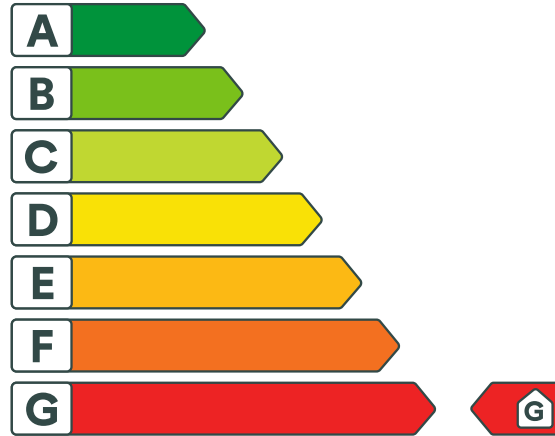
*J. J. J.*

.....  
Skjøtteinnehavers underskrift.





|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Vossegata 24, 0475 OSLO</b>   |  |
| Dato for energimerking<br><b>08.01.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-244154</b> |
| Byggeår<br><b>1967</b>                      | Bygningsnummer<br><b>80559100</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>225</b>                   | Bruksnummer<br><b>383</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>28</b>                 | Bruksenhetsnummer<br><b>H0407</b>              |



## Bygningsinformasjon

|  |   |
|--|---|
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>                |
| Bruksareal<br><b>56 m<sup>2</sup></b>        | Oppvarmet bruksareal<br><b>56 m<sup>2</sup></b> |
| Ventilasjonstype<br><b>Periodisk avtrekk</b> |   |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima \*  
**397 kWh/m<sup>2</sup> per år**

Energikarakter  
**G**

Beregnet levert energi i lokalt klima  
**397 kWh/m<sup>2</sup> per år**

\* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



## Vossegata 24, 0475 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl - 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: 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.

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**

Vossegata 24, 0475 Oslo  
Gnr. 225, Bnr. 383, Snr. 28, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

154251073

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:**

Cecilie Elliott Jørstad

**Telefon / Mobil:**

23 05 55 80 / 454 69 283

**E-post:**

cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-