



Skillebekk/Frogner: 3R selveier m/balkong og mulighet for garasjeplass | Medfølgende livsvarig boret

ADRESSE: Drammensveien 53, 0271 Oslo
Gnr. 211, bnr. 67, snr. 4

BRA /BRA-i: 105 m² /102 m²

PRISANTYDNING: Kr. 10 750 000,-
Dokumentavgift kr. 268 750,-
Fellesgjeld: 37 647
Omkostninger kr 1 090,-
Totalpris kr 11 057 487,-

MEGLERE: Adv. T. Sundfør/ adv. L-M. Linge/adv. P.
Anonsen
Tlf. 924 10 200/ 993 64 349/ 412 06 608
ts@sgb.no/lml@sgb.no/poa@sgb.no

ADRESSE

Drammensveien 53, 0271 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 211, bnr. 67, snr. 4.

Eierseksjon, selveierleilighet i Sameiet Drammensveien 53 (org.nr. 889 560 142)

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 24.2.2026, rapportdato 7.4.2026. Markedsverdi: kr. 10 750 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Bjarne Melgaard.

TINGLYST LIVSVARIG BORETT

På eiendommen er det tinglyst en livsvarig borettsrett til fordel for Gro Melgaard, født 20.2.1930. Dette innebærer at kjøper av eiendommen ikke kan flytte inn eller benytte seg av leiligheten så lenge borettsretten er i behold.

Det er lagt til grunn at rettighetshaver kun dekker faste utgifter som felleskostnader, strøm mv. Dette er i henhold til rettsforlik som danner grunnlag for den tinglyste borettsretten.

Borettsretten er hensyntatt i tilstandsrapport. Se for øvrig vedlagte dokumenter tilknyttet dette.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt til på Skillebekk i bydel Frogner i Oslo. Området er etablert med en blanding av klassiske bygårder, ambassader, kontorbygg og enkelte næringslokaler. Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter, dagligvareforretninger og øvrige bymessige fasiliteter.

Det er gangavstand til sentrale byområder som Aker Brygge og Karl Johans gate med et stort utvalg av handel, serveringssteder og kulturtilbud. I nærområdet finnes også flere parker og rekreasjonsområder, blant annet Frognerparken og Slottsparken, som gir gode muligheter for tur og rekreasjon.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog fra nærliggende holdeplasser og stasjoner, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen og regionen.

Parkering i lukket garasjeanlegg.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med trikk og buss fra Solli plass, kun få minutters gange fra boligen. Herfra kommer du deg raskt til sentrum, Majorstuen, Aker Brygge og Oslo S. Tog og T-bane går fra Nationaltheatret stasjon, som også ligger i komfortabel gangavstand.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

1 760,9 m² felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med nedkjøring til garasje, gangveier, gressplen og beplantning.

AREAL

BRA: 105 m²

BRA-i: 102 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 11 m²

Bod og skap i fellesrom. Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenhet kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Godkjente og byggemeldte plantegninger er datert 17.11.1976. Bad er utvidet ved at vegg mellom opprinnelig bad og wc er fjernet. Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende:

Entré, soverom, soverom 2, spisestue/kjøkken, stue, bad og vaskerom.

Kjeller: Bod.

BESKRIVELSE

Stor selveierleilighet i bygg fra 1977 beliggende på attraktive Skillebekk i Oslo.

STANDARD

Boligbygg med flere boenheter fra 1977. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår. Balkong på ca 3 m² med adkomst fra soverom. Balkong på ca 8 m² med adkomst fra stue.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

- Gulv: parkett
- Vegger: malte flater

Overflater utenom våtrom og boder

- Etasjeskiller er av betongdekke
- Boligen har elementpipe og åpen peis
- Innvendig har boligen mate glatte dører fra byggeåret

Våtrom:

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.
Oppvarming med elektriske panelovner.
Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår: 1977. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongsdør i tre fra byggeår. Balkong på ca 3 m² med adkomst fra soverom. Balkong på ca 8 m² med adkomst fra stue.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen

Forhold rundt servitutter og heftelser er ikke vurdert eller innhentet.

Kun fysiske personer kan kjøpe seksjon i eierseksjonssameiet, jf. vedtektenes punkt 2.3.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

Styreleder har orientert om at det ikke er planlagt oppussingsprosjekter.

PARKERING

Av sameiets vedtekter punkt 2.5 fremgår følgende om garasjeplasser:

«Sameiets garasjeanlegg har oppstillingsplass for 21 biler. I tillegg er det en liten garasjeplass (nr. 22) som kan nyttes til gjesteparkering. Garasjeplassene eies av sameiet og fordeles av styret. Det er således ikke faste plasser for sameierne, men hver bruksenhet har rett til garasjeplass.

Ved salg av en seksjon vil styret legge ut informasjon om den ledige garasjeplassen. Interesserte sameiere melder sin interesse for plassen til styret som fordeler plassene etter boenhetenes eier-ansiennitet. Dersom kjøper ikke er interessert i garasjeplass vil sameiet tilby plassen til seksjonseiere med to biler og deretter til personer utenom sameiet.

Garasjeleien fastsettes av styret, og det tilstrebes å følge markedspris i området».

Øvrig parkering skjer på offentlig gate etter gjeldende bestemmelser, herunder beboerparkering. Det finnes også offentlige ladestasjoner i nærområdet. Det er mulighet for leie av parkeringsplass i nærliggende parkeringsanlegg, herunder Hydrogarasjen og Solli Parkeringshus.

FYRING/OPPVARMING

Elektriske panelovner.

Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysninger fra styreleder utgjør månedlige fellesutgifter kr 4 935,33.

Av vedtektene punkt 3 fremgår at «På årsmøtet fastsettes et budsjett for inneværende år som danner grunnlag for fordeling av felleskostnadene på sameierne. Felleskostnadene betales forskuddsvis 4 ganger per år med forfall den første i hvert kvartal.»

Ifølge styreleder, faktureres denne seksjonen kvartalvis felleskostnader pålydende kr 14 806,- hvorav kr 8 806,- er for leiligheten og kr 6 000,- er for leie av garasje.

Interessenter henvises til vedlagt årsregnskap for nærmere beskrivelse av hva som inngår i felleskostnadene.

FELLES FORMUE

Seksjonens andel av fellesformue utgjør per 20.1.2026 kr 88 703,-.

FELLES GJELD

Seksjonens andel av fellesgjeld utgjør per 20.1.2026 kr 37 647,-.

UTLEIE

Følgende fremgår av sameiets vedtekter punkt 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett:

«Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Bruksenheten nyttes til boligformål. Det skal ikke drives næringsvirksomhet i enhetene. Seksjonseieren kan selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Vedtektene fastslår at sameierne ikke kan nytte leilighetene til korttidsutleie som for eksempel døgnutleie.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller ny leier. Ved eventuelt avslag på godkjenning skal det foreligge saklig grunn. Forholdene som nevnt i Eierseksjonsloven § 6 om diskriminering er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet».

DYREHOLD

Følgende fremgår av sameiets vedtekter punkt 2.7 Dyrehold:

«Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.».

FORRETNINGSFØRER

Sameiet har ingen forretningsfører, men forvalter driften av sameiet selv.

SAMEIET

Sameiet Drammensveien 53, Org. nr. 889 560 142.

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet tillater maksimalt to boligseksjoner per eier, jf. eierseksjonsloven § 23. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i vedtektene, husordensreglene, årsregnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at både fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av vedtak i styret og/eller generalforsamlingen.

REGULERING

S-1940

Saken gjelder

Endret reguleringsplan for Drammensveien 51 og 53 byggeområde for boliger - med felles avkjørsel til Niels Juels gate.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

01.08.1974

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

Merknader

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

S-161GO

Saken gjelder

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate,

Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

17.10.1940

Vedtatt/behandlet av

Arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

Merknader

Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringplaner og eventuelle plan- og byggesaker.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, dokumentavgift, tinglysningsgebyr kr 545, samt eventuelt registrering av pantedokumenter kr 545.

Eventuell andel fellesgjeld vil også legges til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 10 750 000,-.

Prisantydning	Kr.	10 750 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	268 750	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	11 019 840	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

S

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Egne undersøkelser anbefales.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 2 901 512 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr 10 573 589 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, agGreal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90

prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Det faktureres eiendomsskatt for denne seksjonen. Oslo kommune Innkrevningsetaten har opplyst at det i 2026 vil påløpe eiendomsskatt pålydende kr 4 252,- for denne seksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret hos Storebrand Forsikring med polisenummer 8779380. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte eier.

HEFTELSE

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1887/900232-1/105

24.11.1887

Bestemmelse om bebyggelse

(301-211/67/0/4)

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra:

301-211/67

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2274457-1/200

26.03.2020 21:00

Rettsbok

(301-211/67/0/4)

Leiligheten gnr. 211 bnr. 67 snr. 4 i Drammensveien 53 i Oslo, eies i sin helhet av Bjarne

Melgaard og overskjøtes til Bjarne Melgaard

Rettighetshaver : Advokatfirmaet Elden Da

Org.nr: 980162389

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at ingen juridiske personer kan kjøpe seksjoner i sameiet. Ingen fysiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

VEL, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter gul - Energikarakter D. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens

tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted.

Det kan forekomme at leiligheten overføres uten komplett nøkkelsett. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Kjøper er selv ansvarlig for å kontakt styret for bestilling av komplett nøkkelsett. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Tilstandsrapport
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Seksjonsbegjæring

Boligopplysninger fra styret med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 12423

Til advokat advokat Torolv Sundfør, v/ advokat Lina-Maria Linge, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Drammensveien 53, 0271 Oslo. Gnr. 211, bnr. 67, snr. 4 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og gjennomføre tinglysningen jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

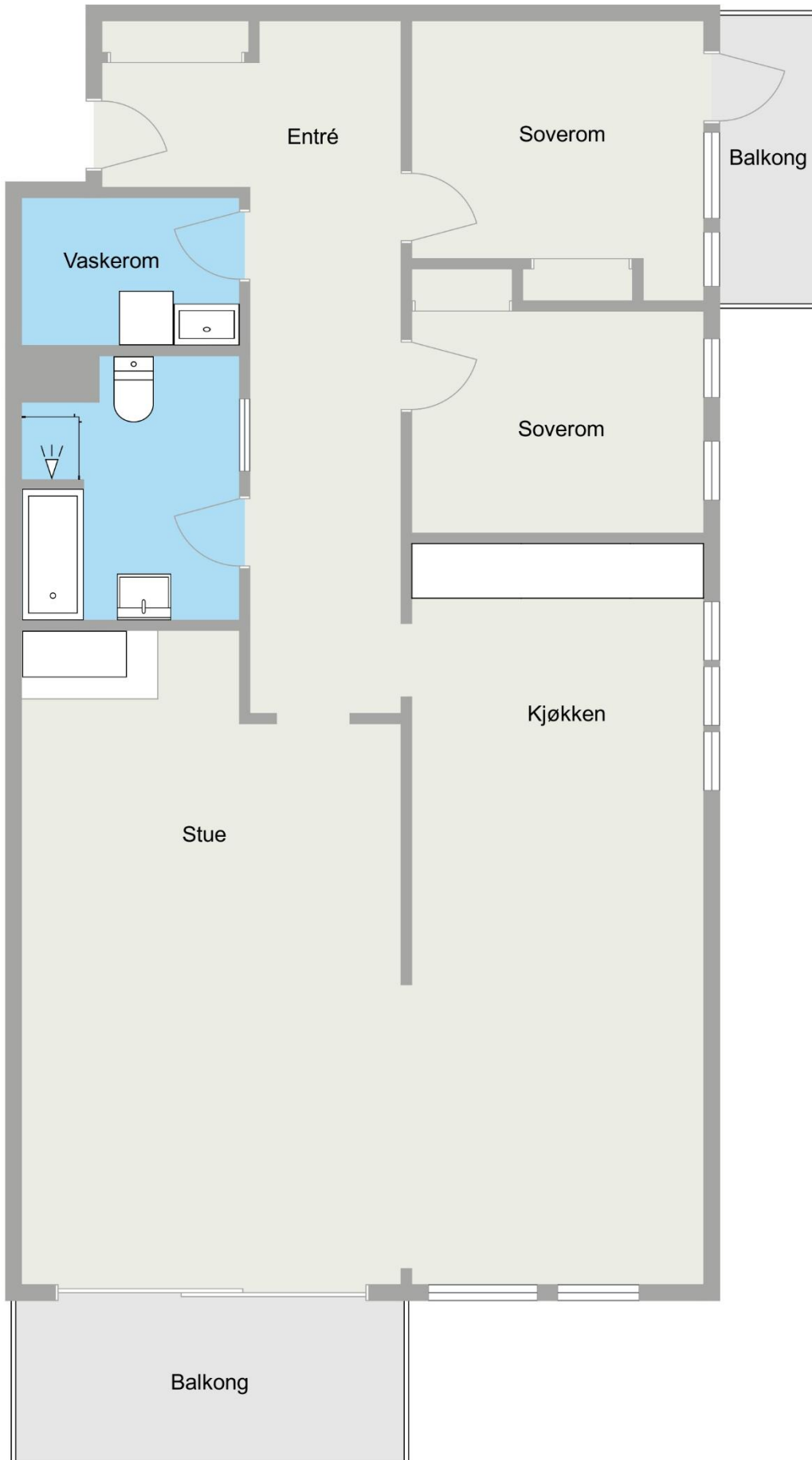
Mobil:.....

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:
























Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Drammensveien 53, 0271 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 211, bnr. 67, snr. 4

Markedsverdi

10 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 15064-1207

Eiendomsverdi ref nr: YB2095

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



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 byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.
Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom.
Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Overflater utenom våtrom og boder:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. merk
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024
Sikringskap med automatsikringer i felles trapperom. Oppvarming

med elektriske panelovner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	10 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

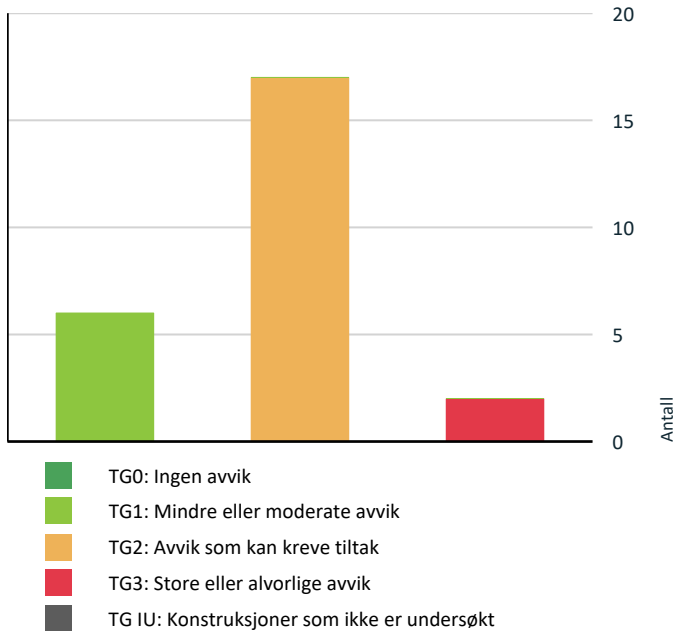
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger datert 17.11.1976. Bad er utvidet ved at vegg mellom opprinnelig bad og wc er fjernet. Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

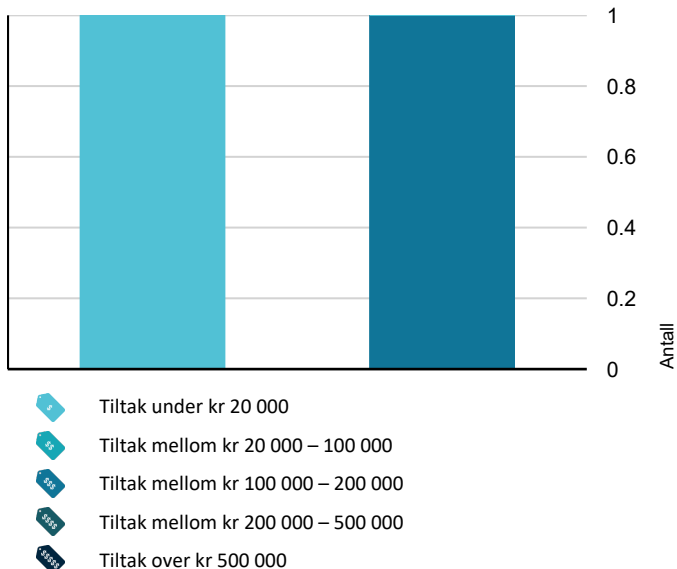
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens bruk, vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider, eventuelle skader eller tidligere reklamasjoner. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befarings samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller flytting av løsøre og fast inventar. Boligen er heller ikke nødvendigvis ryddet eller klargjort for befarings som forutsatt ved frivillig salg. Feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse er avdekket, herunder forhold som kan være skjult bak innredning, overflater eller lagrede gjenstander.

Skjulte feil og mangler kan således ikke utelukkes. Installasjoner og tekniske anlegg er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, og det er ikke gjennomført særskilt funksjonstesting utover naturlig bruk og enkle kontroller på befaringsstidspunktet.

Dersom deler av boligen, boder eller tekniske rom ikke har vært tilgjengelige ved befarings, er disse ikke kontrollert. Eventuell tildekking, manglende adkomst eller låste rom kan ha begrenset undersøkelsen.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon kan rapporten på enkelte punkter avvike fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven og kan ikke uten videre benyttes ved frivillig salg eller ved salg uten medhjelper.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:

Det foreligger fyringsforbud i følge oppgitte opplysninger gitt under befarings..

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det kan ikke konstateres oppkant på membran ved terskel. Terskel vil likevel til en viss grad fungere som en barriere ved eventuell lekkasje, men er ikke en del av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Nedsatt funksjon på låsemekanismen ved terrassedøren.

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

Det er avvik:

Flisene er løse eller har hulrom under (bom).
Det registreres sprekker/skader i flis på balkongen/terrassen. Det kan ikke utelukkes at eventuelle tettesjikt/membran under flis kan være skadet.

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

Det er avvik:

Det er registrert skader på overflate som riss, sprekker i vegger og tak.
Stedvis er det noe knirk i gulvet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det ble registrert glippe mellom gulvlist og gulv i stue.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tettemuffer mangler i enden av varerør i benkeskapet på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

Det ble registrert at avløpsrør i kjøkkenbenk er midlertidig utbedret ved bruk av klut. Løsningen fremstår ikke som fagmessig. Videre ble det observert rennemerker på avløpsrør under badekar, samt fuktmerker på gulv som indikerer tidligere eller pågående lekkasje fra avløpsinstallasjonen.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker rundt ventiler på vaskerommet

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

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble opplyst at oppvaskmaskinen er defekt. Det ble registrert at avløpsrør i kjøkkenbenk er midlertidig utbedret ved bruk av klut. Løsningen fremstår ikke som fagmessig.

! Kjøkken > Etasje 1 > Spisestue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det legges til grunn at våtrommet er fra perioden 197-2010 og dermed oppført etter regelverk og praksis gjeldende på oppføringstidspunktet. Det var på dette tidspunktet krav om fall mot sluk for å sikre avrenning, men uten de presise tallkrav som gjelder etter dagens forskrifter. Normal praksis var fall på ca. 1:50 i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv. Det er målt et fall på ca. 15 mm fra terskel til topp slukrist. Målt fall er mindre enn anbefalt fall på 1:100 for lekkasjesonen, og tilfredsstillende dermed ikke vanlig praksis for våtrom fra byggeperioden.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det ble registrert hull i vegg inne i servantskapet som er definert som våtsone.

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det ble registrert observert rennemerker på avløpsrør under badekar, samt fuktmerker på gulv som indikerer tidligere eller pågående lekkasje fra avløpsinstallasjonen.

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og tilhørende tettesjikt (membran) var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringstidspunktet som følge av manglende rengjøring og tildekking/smuss i området. Forholdet medførte begrenset mulighet for visuell inspeksjon av slukets utførelse og tilstand.

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1977

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tremammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vinduene var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Nedsatt funksjon på låsemekanismen ved terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Låsemekanismen/døren må undersøkes og det må påregnes behov for utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom.

Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Merknad: Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lavt rekkverk utgjør en fare/risiko. Se punkt for HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisene er løse eller har hulrom under (bom).

Det registreres sprekker/skader i flis på balkongen/terrassen. Det kan ikke utelukkes at eventuelle tettesjikt/membran under flis kan være skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser må påregnes byttet/erstattet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Overflater utenom våtrom og boder:

Merknad: Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er gitt en tilstandsgrad på bakgrunn av den generelle tilstanden, og det må påregnes stedvis vesentlig slitasje uten at dette er beskrevet spesielt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på overflate som riss, sprekker i vegger og tak.

Stedvis er det noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss, sprekker i vegger og tak er symptomer på bevegelser/setninger i bygget. Ytterligere undersøkelser er nødvendige for å kartlegge eventuelt omfanget og eventuelle behov for utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 18mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det ble registrert glippe mellom gulvlist og gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Glippe mellom gulvlist og gulv i stue er symptomer på bevegelser/setninger i bygget. Ytterligere undersøkelser er nødvendige for å kartlegge eventuelt omfanget og eventuelle behov for utbedringer.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Det foreligger fyringsforbud i følge oppgitte opplysninger gitt under befaringen..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene som har medført fyringsforbud må avklares og utbedres før ildstedet kan tas i bruk. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra relevante myndigheter eller fagkyndig for å avklare årsak og omfang av forbudet, samt hvilke tiltak som kreves for å oppheve dette. Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun innhenting av slik dokumentasjon, og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte døre fra byggeåret.
Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad i forhold til alder.
Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Merknad: Overflater med normal slitasjegrad i forhold til alder.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Det er ikke påvist sluk under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det legges til grunn at våtrommet er fra perioden 197-2010 og dermed oppført etter regelverk og praksis gjeldende på oppføringstidspunktet. Det var på dette tidspunktet krav om fall mot sluk for å sikre avrenning, men uten de presise tallkrav som gjelder etter dagens forskrifter. Normal praksis var fall på ca. 1:50 i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv. Det er målt et fall på ca. 15 mm fra terskel til topp slukrist. Målt fall er mindre enn anbefalt fall på 1:100 for lekkasjesonen, og tilfredsstillende dermed ikke vanlig praksis for våtrom fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble registrert hull i vegg inne i servantskapet som er definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - 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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Utettheter i våtsone kan medføre at fukt og vann trenger inn i veggkonstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader og eventuell utvikling av sopp og råte over tid. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tetting av hullet og rørgjennomføringer.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det ble registrert observert rennemerker på avløpsrør under badekar, samt fuktmerker på gulv som indikerer tidligere eller pågående lekkasje fra avløpsinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Uforskriftsmessige og utette avløpsløsninger kan medføre risiko for fuktskader på bygningsdeler og innredning. Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av avløpsinstallasjonene av fagkyndig rørlegger. Skadde eller utette komponenter må skiftes ut, og det bør samtidig kontrolleres om det har oppstått følgeskader i konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

TG1: Merknad: Avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig tilluft ved dør eller annen løsning.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Merknad: Overflater med normal slitasjegrad i forhold til alder.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm. membran bak terskellist kan ikke påvises.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det kan ikke konstateres oppkant på membran ved terskel. Terskel vil likevel til en viss grad fungere som en barriere ved eventuell lekkasje, men er ikke en del av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og tilhørende tettesjikt (membran) var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringstidspunktet som følge av manglende rengjøring og tildekking/smuss i området. Forholdet medførte begrenset mulighet for visuell inspeksjon av slukets utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende kontroll av sluk og membran innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon, herunder tetthet og avrenning. Det anbefales rengjøring av sluk og tilstøtende områder slik at disse kan inspiseres. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig ved behov.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. merk

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Merknad: Avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig tilluft ved dør eller annen løsning.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble opplyst at oppvaskmaskinen er defekt. Det ble registrert at avløpsrør i kjøkkenbenk er midlertidig utbedret ved bruk av klut. Løsningen fremstår ikke som fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Defekt oppvaskmaskin har redusert eller ingen funksjon. Det anbefales reparasjon eller utskifting av maskinen. Ved utskifting bør det samtidig kontrolleres at tilkoblinger for vann og avløp er forskriftsmessig utført og uten lekkasjer.

Uforskriftsmessige og utette avløpsløsninger kan medføre lekkasjer med risiko for fuktskader på bygningsdeler og innredning. Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av avløpsinstallasjonene av fagkyndig rørlegger. Skadde eller utette komponenter må skiftes ut, og det bør samtidig kontrolleres om det har oppstått følgeskader i konstruksjoner.

ETASJE 1 > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Merknad: Rørkurser i rørskapet er ikke merket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tettemuffer mangler i enden av varerør i benkeskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at avløpsrør i kjøkkenbenk er midlertidig utbedret ved bruk av klut. Løsningen fremstår ikke som fagmessig. Videre ble det observert rennemerker på avløpsrør under badekar, samt fuktmerker på gulv som indikerer tidligere eller pågående lekkasje fra avløpsinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uforskriftsmessige og utette avløpsløsninger kan medføre lekkasjer med risiko for fuktskader på bygningsdeler og innredning. Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av avløpsinstallasjonene av fagkyndig rørlegger. Skadde eller utette komponenter må skiftes ut, og det bør samtidig kontrolleres om det har oppstått følgeskader i konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker rundt ventiler på vaskerommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen og årsak til kondens/fuktskjolder på vaskerommet bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Oppvarming med elektriske panelovner. Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ja

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

Ja

6. 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 ble registrert løs stikkontakt. Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget. Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Generell kommentar

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

'Løs stikkontakt indikerer forhøyet brann- og feilrisiko. Det anbefales snarlig kontroll av berørte installasjoner utført av autorisert elektroinstallatør, med utbedring eller utskifting av defekte komponenter og dokumentasjon av utførte tiltak.

Berøringsfare og/eller utettheter i sikringsskap medfører økt risiko for elektrisk støt og brann. Det anbefales umiddelbar kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør, slik at skapet sikres og tilfredsstillende krav til personsikkerhet.

Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre innebærer usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan medføre helsefare ved langvarig eksponering. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke nivået og vurdere behov for tiltak.

Beliggenhet i flomutsatt område medfører risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør, snøsmelting eller flomhendelser. Dette kan føre til skader på bygningskonstruksjoner, installasjoner og inventar. Det bør vurderes forebyggende tiltak for å redusere skadeomfang ved eventuell flom.

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Avviket innebærer at sikkerhetsnivået er lavere enn dagens krav. Rekkverkshøyde bør utbedres for å tilfredsstille krav gjeldende på byggemeldingstidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
105 m²/102 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom,
Stue/kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 12 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		10 700 000
Tillegg for andel fellesformue	+	88 703
Frdrag for andel felles gjeld	-	37 647
Konklusjon markedsverdi		10 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det er tinglyst livsvarig boret til Gro Melgaard, uten nærmere bestemmelser om leieforholdet. Det er lagt til grunn at rettighetshaver dekker løpende kostnader som felleskostnader, strøm mv., slik dette fremgår av et rettsforlik som ikke er tinglyst.

Rettighetshaver er en kvinne på 96 år. I henhold til tabeller benyttet ved kapitalisering av livsvarige ytelser (tidligere arveavgiftsloven), tilsvarer dette en faktor på 2,866.

Med en forutsatt årlig leie på kr 360 000 og årlige felleskostnader på kr 177 672, utgjør netto leie kr 182 328. Kapitalisert verdi av boretten beregnes dermed til:

kr $182\,328 \times 2,866 =$ kr 522 552.

Det er imidlertid vurdert at boretten vil ha en større markedsmessig verdireduserende effekt enn den rene kapitaliserte verdien tilsier. Dette begrunnes blant annet med usikkerhet knyttet til dekning av felleskostnader (ikke tinglyst avtale), samt generell usikkerhet knyttet til varighet. På denne bakgrunn er det lagt til grunn en skjønsmessig verdireduksjon på kr 1 200 000.

Markedsverdi uten hensyn til boretten er vurdert til kr 11 950 000. Med boretten hensyntatt er markedsverdien vurdert til kr 10 750 000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Drammensveien 53 ,0271 OSLO 91 m ² 1977 2 sov	29-10-2024	10 950 000	11 200 000		11 200 000	123 077
2 Bjørn Farmanns gate 14B ,0271 OSLO 78 m ² 1934 2 sov	25-08-2025	8 650 000	9 425 000	92 695	9 517 695	122 022
3 Niels Juels gate 20 ,0272 OSLO 99 m ² 1985 2 sov	13-10-2025	11 990 000	12 000 000		12 000 000	121 212
4 Terningbekk 6 ,0272 OSLO 90 m ² 1952 3 sov	22-10-2024	10 890 000	10 725 000	80 772	10 805 772	120 064
5 Terningbekk 6 ,0272 OSLO 90 m ² 1950 3 sov	27-01-2025	10 500 000	10 500 000	82 735	10 582 735	117 586
6 Frederik Stangs gate 4A ,0272 OSLO 105 m ² 1921 2 sov	18-10-2025	12 800 000	12 100 000		12 100 000	115 238
7 Niels Juels gate 6 ,0272 OSLO 112 m ² 1950 2 sov	09-02-2026	12 990 000	12 500 000	101 206	12 601 206	114 556

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	177 672
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	177 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	7 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 7 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 000 000
--	------------	-------------------

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

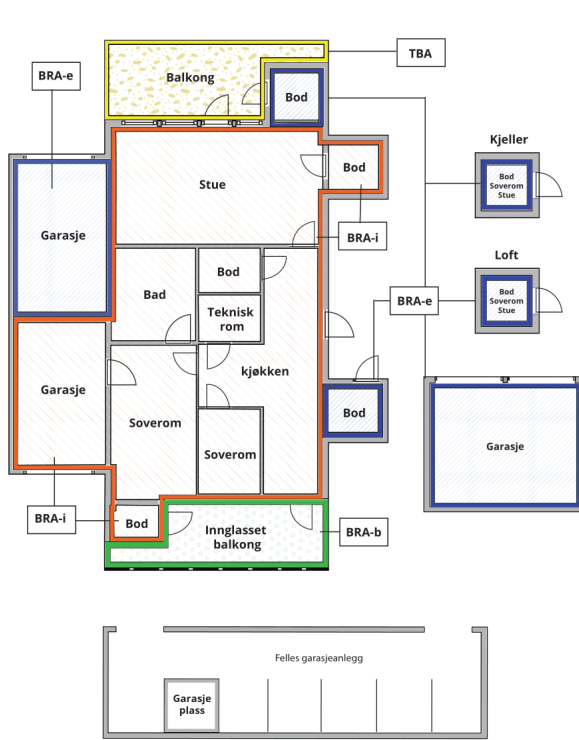
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	102			102	11
Kjeller		3		3	
SUM	102	3			11
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, spisestue/kjøkken, stue, bad, vaskerom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Bod og skap i fellesrom. Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger datert 17.11.1976. Bad er utvidet ved at vegg mellom opprinnelig bad og wc er fjernet. Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	67		4	1760.9 m ²	Beregnet areal (Ambita)	Eiet

Adresse

Drammensveien 53

Hjemmelshaver

Melgaard Bjarne

Boligselskap

Sameiet Drammensveien
53

Eierandel

455 / 9120

Forretningsfører

Styret i sameiet

Organisasjonsnr

889560142

Felles formue

Kr. 88 703 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 37 647 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Skillebekk i bydel Frogner i Oslo. Området er etablert med en blanding av klassiske bygårder, ambassader, kontorbygg og enkelte næringslokaler. Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter, dagligvareforretninger og øvrige bymessige fasiliteter.

Det er gangavstand til sentrale byområder som Aker Brygge og Karl Johans gate med et stort utvalg av handel, serveringssteder og kulturtilbud. I nærområdet finnes også flere parker og rekreasjonsområder, blant annet Frognerparken og Slottsparken, som gir gode muligheter for tur og rekreasjon.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog fra nærliggende holdeplasser og stasjoner, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen og regionen

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

S-1940

Saken gjelder

Endret reguleringsplan for Drammensveien 51 og 53 byggeområde for boliger - med felles avkjørsel til Niels Juels gate.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

01.08.1974

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

Merknader

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

S-161GO

Saken gjelder

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

17.10.1940

Vedtatt/behandlet av

Arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

Merknader

Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Om tomten

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med nedkjøring til garasje, gangveier, gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst livslang borettsrett til Gro Melgaard som er født 20.02.1930. Det er lagt til grunn at rettighetshaver kun dekker faste utgifter som felleskostnader, strøm mv. Rettighetshaveren er 96 år gammel kvinne. I følge tabell i arveavgiftsloven gir denne en faktor på 2,866.

Med ansatt årlig leie på kr. 360 000,- og felleskostnader på 177 672 blir netto leie kr 182 328. Beregnet verdi av boretten er: kr 182 328 x 2,866 = kr. 522 552,-

Se vedtektene pkt 2.5 med hensyn til seksjonens rett til garasjeplass.

Forsikring

Selskap Storebrand Forsikring	Avtalenr 8779380.	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap		for 2024	Gjennomgått		Nei
Skjøte	28.01.2020		Gjennomgått		Nei
Årsberetning			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	29.03.2017		Gjennomgått		Nei
Protokoll årsmøte	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	30.03.1977		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	26.04.2022		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB2095>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Drammensveien 53, 0271 OSLO

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278907

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80749074

Gårdsnummer

211

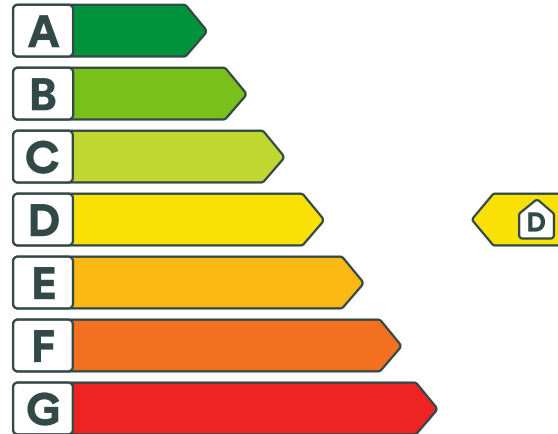
Bruksnummer

67

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 326 kWh



Drammensveien 53, 0271 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Drammensveien 53, 0271 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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: 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 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 varmelementer 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 53

Vedtatt i 20.september 2018, revidert 26. april 2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Drammensveien 53, Organisasjonsnummer 889560142. Eiendommen Drammensveien 53 har gnr 211 og bnr 67 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.77.

Sameiet består av 21 boligseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Se punkt 2.8.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Bruksenheten nyttes til boligformål. Det skal ikke drives med næringsvirksomhet i enhetene. Seksjonseieren kan selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Vedtektene fastslår at sameierne ikke kan nytte leilighetene til korttidsutleie som for eksempel døgnutleie.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller ny leier. Ved eventuelt avslag på godkjenning skal det foreligge saklig grunn. Forholdene som nevnt i Eierseksjonsloven §6 om diskriminering er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Flere av seksjonseierne har ikke kles-bod i inngangspartiet. På årsmøtet for flere år siden ble det bestemt at to av fellesrommene på dette planet kunne benyttes til å sette opp skap for de som ønsket det. Videre ble det også vedtatt at et av fellesrommene kunne benyttes til frysebokser. Disse skapene og fryseboksene er den enkelte seksjonseiers eiendom og ansvar. Skapene og fryseboksene skal merkes med navn. Årsmøtet 2018 fattet vedtak om å avvikle ordningen med frysebokser ved Seksjonsoverdragelse.

2.5. Garasjeplasser

Sameiets garasjeanlegg har oppstillingsplass for 21 biler. I tillegg er det en liten garasjeplass (nr 22) som kan nyttes til gjesteparkering. Garasjeplassene eies av sameiet og fordeles av styret. Det er således ikke faste plasser for sameierne, men hver bruksenhet har rett til garasjeplass.

Ved salg av en seksjon vil styret legge ut informasjon om den ledige garasjeplassen. Interesserte sameiere melder sin interesse for plassen til styret som fordeler plassene etter boenhetenes eier-ansiennitet. Dersom kjøper ikke er interessert i garasjeplass vil sameiet tilby plassen til seksjonseiere med to biler og deretter til personer utenom sameiet.

Garasjeleien fastsettes av styret, og det tilstrebes å følge markedspris i området.

2.6. Lade-punkt

Det er montert ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget, basert på at sameiet har ansvar for infrastruktur og den enkelte sameier for ladeboks. Sameier kan disponere ladeboksen fritt ved å fjerne denne ved flytting eller endre plassering ved endring av garasjeplass, både ved tilflytting og senere. Sameier har ved slike tiltak ansvar for å ivareta det nødvendige for å sikre kvalitet og sikkerhet ved ladeanlegget og skal bære enhver kostnad som følger av tiltaket.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Fordelingsliste

Nedenfor gis en spesifisering over de enkelte seksjoner.
Sameiebrøken er fastsatt som fordelingsnøkkel for fellesutgiftene.

Folkere	Etasj	Seks	Gaml	Brens	Kles	Bod	Kjøøl	Nto	Bal	Sameie
---------	-------	------	------	-------	------	-----	-------	-----	-----	--------

g Leil.nr.	e	j nr.	e leil.nr	- bod	- bod 1.et	Midt - plan	e Bod 1.et	kvm	k terr	brøk
H 101	1	2	U-2	U-2		U-2	U-2	80,9	T	325/912 0
H 102	1	1	U-1	U-1		U-1	U-1	80,9	T	325/912 0
H 201	2	4	102	102	102		102	106, 7	B	455/912 0
H 202	2	3	101	101	101		101	106, 7	B	455/912 0
H 203	2	5	104	104	104		104	96,4	B	410/912 0
H 204	2	6	103	103			103	96,4	B	410/912 0
H 301	3	8	202	202	202		202	106, 7	B	465/912 0
H 302	3	7	201	201	201		201	106, 7	B	465/912 0
H 303	3	9	204	204	204		204	96,4	B	420/912 0
H 304	3	10	203	203			203	96,4	B	420/912 0
H 401	4	12	302	302	302		302	106, 7	B	475/912 0
H 402	4	11	301	301	301		301	106, 7	B	475/912 0
H 403	4	13	304	304	304		304	96,4	B	430/912 0
H 404	4	14	303	303			303	96,4	B	430/912 0
H 501	5	16	402	402		402	402	106, 7	B	485/912 0
H 502	5	15	401	401		401	401	106, 7	B	485/912 0
H 503	5	17	404	404		404	404	96,4	B	440/912 0
H 504	5	18	403	403			403	96,4	B	440/912 0
			502	502		502	502			
H 602	6	19	501	501		501	501	149, 4	T	710/912 0
H 603	6	21	504	504		504	504	62,5	T	300/912 0
H 604	6	22	503	503			503	62,5	T	300/912 0

Seksjon 20 utgår etter reseksjonering i 2017

Samlet 9120/9120

Plantegninger for første etasje og kjelleretasje vedlegges.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er Felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

På årsmøtet fastsettes et budsjett for inneværende år som danner grunnlag for fordeling av felleskostnadene på sameierne. Felleskostnadene betales forskuddsvis 4 ganger per år med forfall den første i hvert kvartal.

Oppstår det behov for ytterligere kapital i løpet av året fremmer styret forslag for ekstraordinært årsmøte om innkalling av kapital til å dekke akutte uventede kostnader. Sameiermøtet vedtar kapitalinnkalling eller annen finansiering til å dekke aktuelle behov. Sameiet bør til enhver tid ha ca.15 % av årets felleskostnader og garasjeleie i egenkapital til å møte uforutsette kostnader

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparater og røykvarslere
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv – og himlingsplater

- h) rør, ledninger, og sikringsskap
- i) vinduer og dører inn til leiligheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder spesielt sluk på balkong og terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet har bestemt at sameie har vedlikeholdsplikt for peisviftene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Vinduer

Flere av sameierne har i årenes løp skiftet vinduer. Årsakene til utskifting er flere, men hovedårsaken er at vindusrammene er skadet på grunn av vind, sol og regn. Sameiet har aldri bekostet disse utskiftingene. Den enkelte sameier har tatt både initiativ til skifte og betalt kostnadene ved utskiftingen. Siden vinduene er standard type som enkelt kan kjøpes har dette ikke skapt problemer i forhold til opprettholdelse av enhetlig fasade. Denne praksis videreføres.

Hver sameier er ansvarlig for å foreta nødvendig utskifting av vinduer i egen bruksenhet, og det bekostes av sameieren. Styret kan være behjelpelig med samordning.

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av ytterdører ut fra leilighetene, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av glass rundt balkonger endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Før slikt arbeid utføres må det godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, spesielt oppmerksom på bærevegger og brannskiller.

6. MISLIGHOLD

Når det gjelder mislighold vises til bestemmelsene i Eierseksjonsloven

7. ÅRSMØTET

7.1. Ordinært årsmøte

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

7.2. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.3. Innkalling til årsmøte

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

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.1.

7.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) endre ordensregler ved vanlig flertall av de avgitte stemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøte kan vedta og endre ordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

7.5. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

7.6. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

7.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

7.8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.9. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Ingen eier kan nekte seg et slikt valg. Styret velger nestleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Årsmøtet velger også to varamedlemmer til styret.

Styret velges hvert år. Styremedlemmene tjenestegjør ett år. Det er ønskelig at ikke alle fratrer styret samtidig.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven

9.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 . ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner

av 16. juni 2017 nr. 65.

Årsregnskap for
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 53

889560142

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Inntekter	1	3 215 400	1 050 592
Sum driftsinntekter		3 215 400	1 050 592
Driftskostnader			
Driftskostnader	2	4 174 874	977 428
Sum driftskostnader		4 174 874	977 428
Driftsresultat		-959 474	73 164
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		58 884	34 506
Sum finansinntekter		58 884	34 506
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		20	0
Sum finanskostnader		20	0
Netto finans		58 864	34 506
Årsresultat		-900 610	107 671
Overføringer			
Annen egenkapital	3	-900 610	107 671
Sum overføringer		-900 610	107 671

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		305 250	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 678	120 427
Sum fordringer		424 928	120 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 004 071	1 603 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 071	1 603 812
Sum omløpsmidler		1 428 999	1 724 238
SUM EIENDELER		1 428 999	1 724 238

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital	3	597 016	1 497 626
Sum opptjent egenkapital		597 016	1 497 626
Sum egenkapital		597 016	1 497 626
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		550 446	15 820
Annen kortsiktig gjeld (avsetninger)		159 125	91 272
Forskuddsinnbetalte fellekostander		122 413	119 520
Sum kortsiktig gjeld		831 984	226 612
Sum gjeld		831 984	226 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 428 999	1 724 238

Liv Jorunn Ørbeck
nestleder

Lars André Lian
styremedlem

Birger Johan Laake
varamedlem

Gro Grethe Haavaldsen
varamedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Inntekter		
3600 Felleskostnader	706 000,00	641 592,00
3620 Garasjeleie	504 400,00	403 200,00
3900 Flyttegebyrer	5 000,00	5 000,00
3910 Purregebyrer	0,00	800,00
3911 Kapitalinnkaling	2 000 000,00	0,00
	3 215 400,00	1 050 592,00
Sum driftsinntekter	3 215 400,00	1 050 592,00
Driftskostnader		
6320 Kommunale avgifter	-267 225,94	-224 769,71
6330 TV Fellesanlegg	-104 620,32	-99 922,20
6340 Strøm	-73 588,49	-87 807,70
6350 Strøm Garasjeanlegg	0,00	-7 365,00
6370 Vaktmestertjenester	-99 033,00	-95 911,00
6371 Brannvern	-32 603,75	-13 711,25
6380 Kostnader uteareal	-4 673,00	-5 622,00
6390 Div kostnad lokaler	-20 061,71	-16 696,52
6605 El. anlegg	-22 732,50	0,00
6620 Renovering Terrasse	-3 043 009,00	0,00
6621 Andre kostnader for renovering	-7 812,50	0,00
6626 Lekkasje Takterrasser	-88 500,00	-227 199,88
6627 Lekkasje- vedlikehold utstyr	0,00	-3 280,00
6630 Heis rep. og vedlikehold	-27 225,63	-26 220,90
6664 Inneklimakostnader	-15 396,00	-5 025,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0,00	-850,00
6700 Honorar revisjon	-11 875,00	-11 562,50
6710 Honorar rengskapsføring	-25 043,00	-18 364,00
6720 Honorar Wergeland	-15 750,00	0,00
6721 Honorar Renovering Takterrasse	-172 375,00	0,00
7400 Kontingent	-2 130,00	-1 990,00
7500 Forsikringspremie	-138 632,00	-128 751,15
7740 Øredifferanser ved avstemming	2,00	0,50
7770 Bank- og kortgebyr	-2 397,00	-2 357,20
7790 Annen kostnad	-192,00	-22,00
	-4 174 873,84	-977 427,51
Sum driftskostnader	-4 174 873,84	-977 427,51

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Driftsresultat	-959 473,84	73 164,49
Annen renteinntekt		
8050 Renter bankinnskudd	58 883,85	34 506,05
	58 883,85	34 506,05
Sum finansinntekter	58 883,85	34 506,05
Annen rentekostnad		
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	-20,06	0,00
	-20,06	0,00
Sum finanskostnader	-20,06	0,00
Netto finans	58 863,79	34 506,05
Årsresultat	-900 610,05	107 670,54
Annen egenkapital		
8960 Avsatt felleseid andelskapital	-900 610,05	107 670,54
	-900 610,05	107 670,54
Sum overføringer	-900 610,05	107 670,54

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Andre kortsiktige fordringer		
1510 Vannskade Forskudd	293 250,00	0,00
1745 Tilgode forsikringsselskap for skade	12 000,00	0,00
	305 250,00	0,00
Forskuddsbetalte kostnader		
1741 Mellomregning strøm og adm kost, Mer	1 567,57	9 116,37
1742 Forskuddsbetalt forsikring	64 441,00	59 000,00
1743 Forskuddsbet Telia	53 669,70	52 310,16
	119 678,27	120 426,53
Sum fordringer	424 928,27	120 426,53
Bankinnskudd		
1920 Bank 6030 05 86816	152 464,42	161 271,59
1930 Sparekonto - 6030.06.79598	851 606,80	1 442 540,02
	1 004 071,22	1 603 811,61
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 004 071,22	1 603 811,61
Sum omløpsmidler	1 428 999,49	1 724 238,14
Sum eiendeler	1 428 999,49	1 724 238,14

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital		
2000 Egenkapital	-1 497 625,77	-1 389 955,23
2050 Annen egenkapital	900 610,05	-107 670,54
	<u>-597 015,72</u>	<u>-1 497 625,77</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>-597 015,72</u>	<u>-1 497 625,77</u>
Sum egenkapital	<u>-597 015,72</u>	<u>-1 497 625,77</u>
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-550 445,77	-15 820,00
	<u>-550 445,77</u>	<u>-15 820,00</u>
Annen kortsiktig gjeld (avsetninger)		
2960 Påløpt kostnader	-159 125,00	-91 272,37
	<u>-159 125,00</u>	<u>-91 272,37</u>
Forskuddsinnbetalte fellekostander		
1500 Kundefordringer	0,00	-119 520,00
2900 Forskudd fra kunder	-122 413,00	0,00
	<u>-122 413,00</u>	<u>-119 520,00</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>-831 983,77</u>	<u>-226 612,37</u>
Sum gjeld	<u>-831 983,77</u>	<u>-226 612,37</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>-1 428 999,49</u>	<u>-1 724 238,14</u>

Sameiet Drammensveien 53

Noter til regnskap 2024

1. Regnskapsprinsipper:

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

Felleskostnader opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

2. Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelser til styret eller ansatte.

3. Egenkapital

	<u>Egenkapital</u>
Egenkapital 01.01.	1 497 626
Årets resultat	<u>-900 610</u>
Egenkapital 31.12.	597 016

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 53

Årsmøte i Sameiet Drammensveien 53 - protokoll

Tid: Tirsdag 4. mars 2025 kl. 18:00

Sted: Styrerommet

Dagsorden:

1. Åpning og registrering av møtende sameiere og fullmakter

Tilstede: Liv Ørbeck (2 stemmer), Lars A. Lian, Birger Laake, Marcel Chabané, Fredrik Holm, Gro Haavaldsen (2 stemmer), Beate Schönenberger, Trine Melgaard (med fullmakt fra Bjarne Melgaard), Jan Einar Ruud, Kari Irene Karlsen, Svein Thomas Lømork (med fullmakt fra Ingebjørg Stene Lømork), Fam Ekman, Jacob Hanserud, Frida Sofie Dahl, Mette Sommerfelt, Toril Storvik, Eva Strand Lian.

2. Konstituering

- Møtet erklært lovlig satt.
- Innkalling og dagsorden godkjent.
- I styrets årsberetning for 2024, pkt. 2, fremgår at styrets leder gjennom hele 2024, Bergsaker, meldte egenfratreden på grunn av flytting 10.01.2025 til Foretaksregisteret. Gjenværende styre har siden dette og fram til årsmøtet 2025 bestått av Ørbeck, Lian Laake og Chabané.
- Foreslått møteleder Ørbeck, protokollfører Lian og sameier til å medundertegne protokollen, Toril Storvik, ble valgt.

3. Styrets årsberetning 2024 var utsendt sameierne på forhånd. Den ble gjennomgått og godkjent.
4. Årsregnskap 2024 med revisorberetning var utsendt på forhånd. Dette ble gjennomgått og godkjent.
5. Honorar til revisor ble godkjent.
6. Budsjettforslag 2025 ble gjennomgått. Flere fakturaer for 2025 er ikke mottatt ennå, blant annet fra Oslo kommune for renovasjon og vann. Det er varslet store økninger. Forslaget ble tatt til orientering.
7. Haavaldsen hadde før årsmøtet bedt om en redegjørelse om vedlikeholdsprosjektet med Viking Entreprenør AS. Styret ved Ørbeck ga en orientering basert på et notat fra tidligere styreleder Bergsaker, hvor han viser til at sluttoppgjøret fremdeles ikke er endelig. Han redegjør også for de formelle reglene som gjelder for sluttoppgjøret i henhold til kontrakten. Disse er overholdt av byggeleder Wergeland. Svar fra Viking Entreprenør AS er p.t. ikke mottatt, og Bergsaker anbefaler sameiet å ikke foreta seg noe før deres svar foreligger.

Haavaldsen viste i årsmøtet til at hun nylig hadde mottatt alle styremøteprotokollene for 2024 og 2025, som samlet hadde gitt god informasjon om prosjektet. Hun skulle bare ha mottatt dem tidligere. Styret noterte seg dette og vil for fremtiden sende protokollene fortløpende til sameierne.

8. Laake orienterte om sameiets avtale med Telia. Vi har ett år igjen av avtalen med dem pr idag, og det bør vurderes om vi skal gå over til fibernet og annen leverandør. Styret følger opp.

9. Ladeanlegget i garasjen – forslag fra Laake: Årsmøtet 2025 pålegger styret å innføre en rutine for ladebetaling som ikke belaster sameierne som ikke lader, innen 30.06.2025. Forslaget fikk flertall, og ble besluttet som sådan.
10. Fellesrom – Hanserud har kommet med tilbud om kjøp av to rom i 1. et. for ombygging til leilighet for salg. Dette vil bl.a. generere inntekter for sameiet. Saken ble drøftet kort og tatt til orientering i første omgang. Styret vil følge opp i sammenheng med gjennomgang av alle sameiets fellesarealer.
11. Valg
- Styreleder. Birger Laake ble valgt.
 - 2 styremedlemmer. Kari Irene Karlsen og Gro Haavaldsen ble valgt.
 - 2 varamedlemmer. Jacob Hanserud og Fam Ekman ble valgt.

12. Eventuelt

- * Hagegruppa. Astrid Bergsaker har flyttet, og Mette Sommerfelt går ut av gruppa. Frida Sofie Dahl blir med i denne sammen med Eva Strand Lian.
- * Styremøteprotokoller ønskes sendt sameierne fortløpende heretter. Styret følger opp.
- * Snømåking fra terrasser og balkonger. Vær obs på å kaste snøen ut og ned på forsvarlig måte.

Oslo, 5. mars 2025



Liv Ørbeck
Styreleder



Toril Storvik
sameier/medundertegner

Returneres til



Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
0301	Oslo	211	67		4		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis				Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd							
Anvendelse av grunn							
<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input checked="" type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr	2425000 RETTSFORLIK - INGEN KJØPESUM	Utløst til salg på det frie marked	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omsetningstype			
<input type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Ekspropr. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> Annet			

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

4 000 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
200230 [REDACTED]	Gro Unni Melgaard	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
09.07.67 [REDACTED]	Bjarne Melgaard	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 2413858 Tinglyst: 05.05.2020
STATENS KARTVERK

Dato

Utsteders underskrift

Skjøte, side 1 av 2

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Livslang beregnet for Gro Melgaard i leiligheten
Orlo-211/67/4

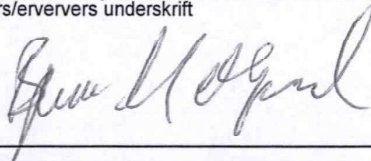
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato 28/01-2020

Kjøpers/erverters underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BJARNE MELGAARD

8. Erklæring om sivilstand m.v⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

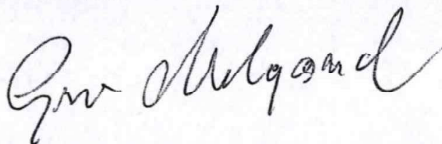
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato 28.01.2020

Utsteders underskrift⁷⁾


Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gro Unni Melgaard.

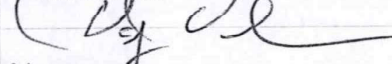
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADRENAT DAG DREVVATNE

Adresse

AS HARET 8, 1362 HOSLE

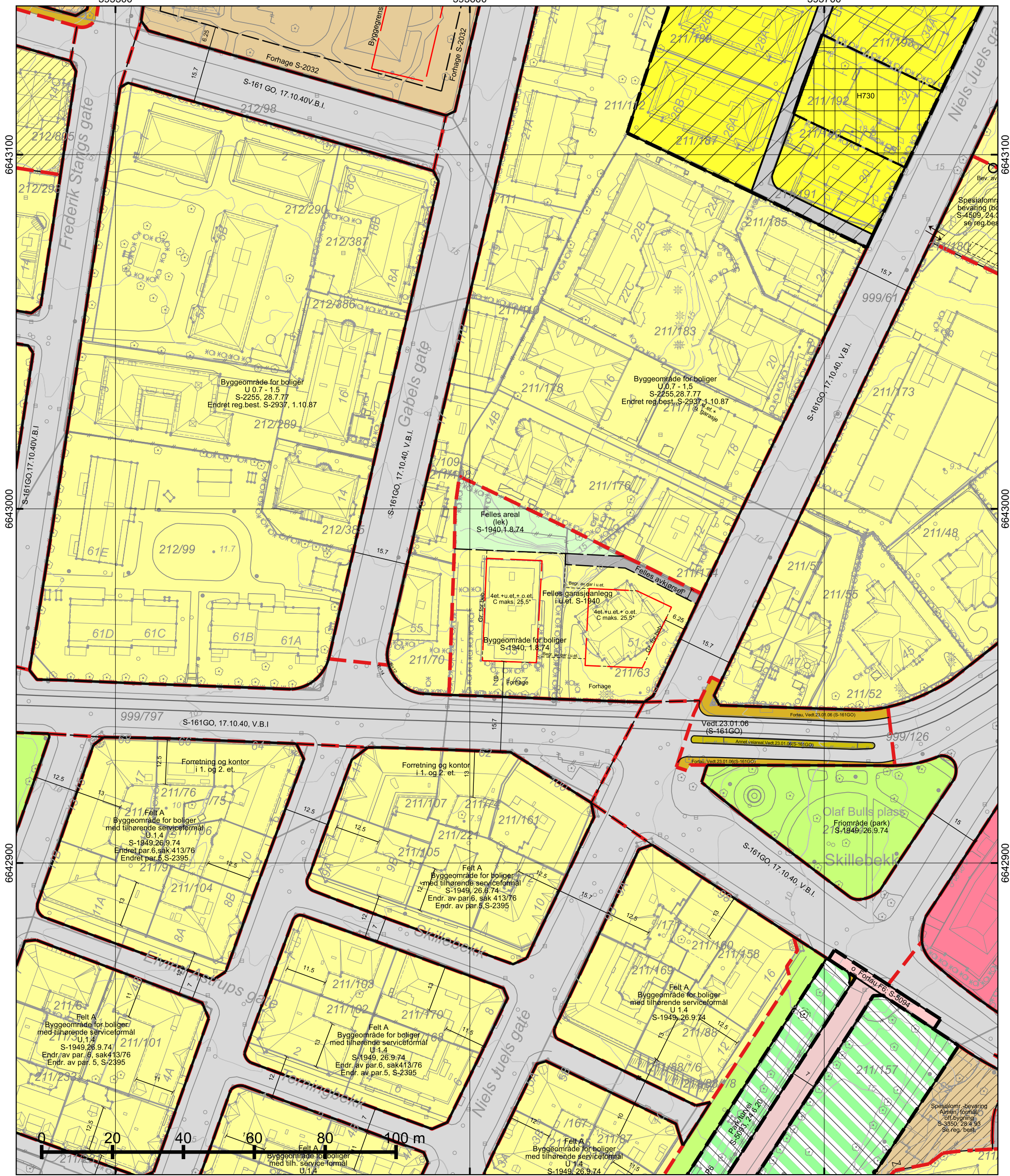
2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse


Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

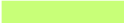



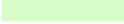





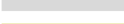




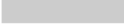
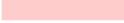








*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 25.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155091/ 86529304</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Drammensveien 53</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 211/67</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3800 - Kombinerte grønstrukturformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lina-Maria Linge
DRAMMENSVEIEN 53

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529304
9083388

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 67

Vi viser til bestilling av 20260325 for DRAMMENSVEIEN 53.

GNR. 211 BNR. 67

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1887.

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

1760.9 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Gabels gate

595600

595650

16

211/178

76

211/

14B

14

/109

211/108

211/176

14

6643000

15

6643000

55

211/70

53

211/67

51

211/63

6642950

6642950

62

11

100

211/107

211/74

211/161

595600

595650



Plan- og bygningsetaten

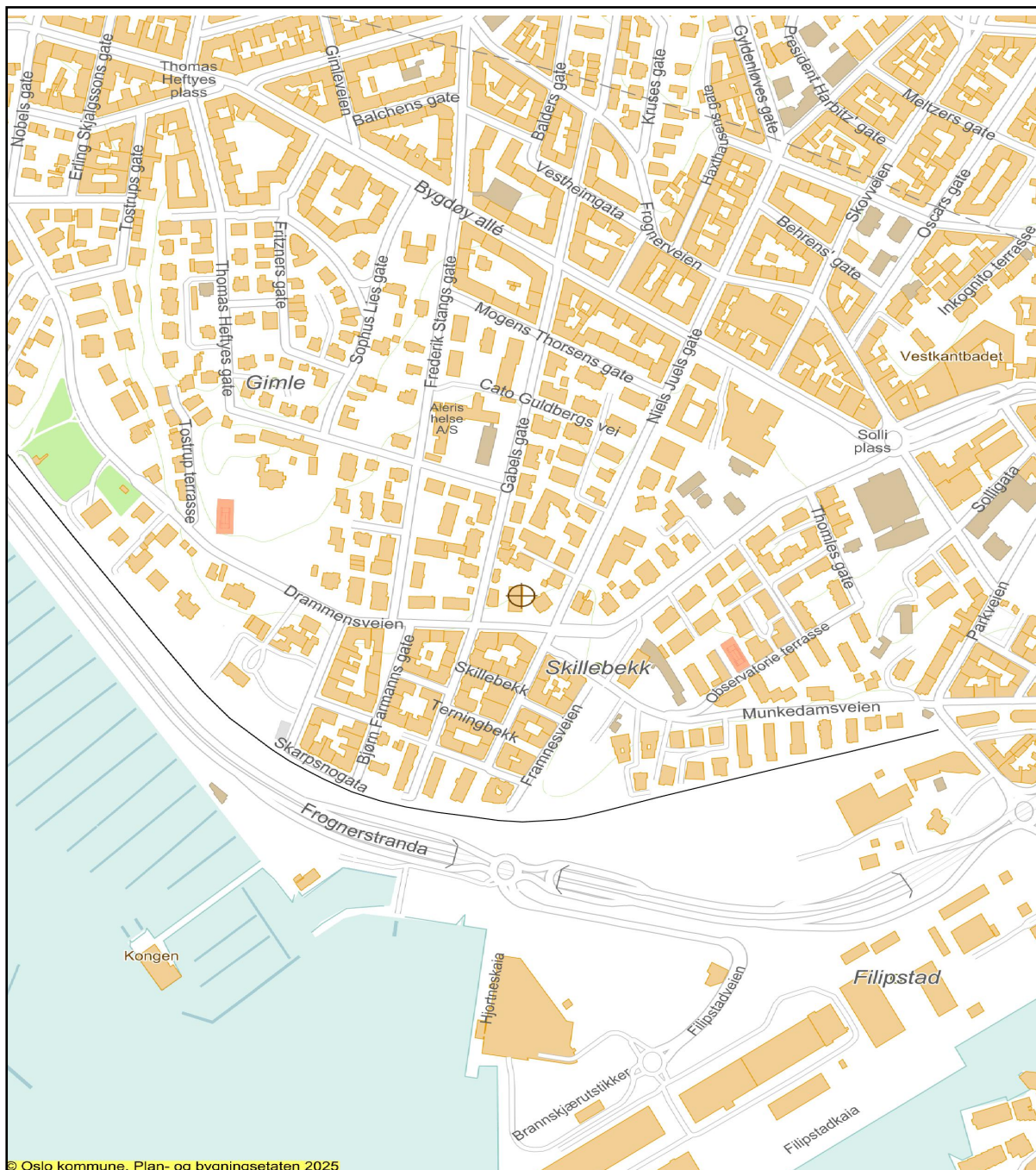
Oversiktskart

Adr.: Drammensveien 53

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 211 / 67

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 25.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



Plan- og bygningsetaten



S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194000560](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).**

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

- A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
- B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
 2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
 3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
 4. Industriebbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

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

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

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

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

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

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

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

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

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

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

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer. Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929.
 Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
 Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
 Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
 Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
 På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
 På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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



Oslo

S-1940

Endret reguleringsplan for Drammensveien 51 og 53 byggeområde for boliger - med felles avkjørsel til Niels Juels gate.

Vedtaksdato: 01.08.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401357](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
DRAMMENSVEIEN 51 OG 53 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - MED FELLES AVKJØRSEL TIL NIELS
JUELS GATE, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Eiendommene reguleres til byggeområde for boliger i maksimalt 4 etasjer med underetasje og tilbaketrukket overetasje.
Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Hovedgesims må ikke overstige cote + 23,0 og tilbaketrukket overetasje, cote + 25,5. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,25.
- § 4. De enkelte bygninger skal plasseres innenfor den på planen viste grense for bebyggelse.
- § 5. Den på planen viste felles avkjørsel skal være felles for Drammensveien 51 og 53.
- § 6. Det viste fellesareal (lekeplass) skal være felles for Drammensveien 51 og 53.
- § 7. I forbindelse med innsending av søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av arealet slik det er foreskrevet i paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Felles lekeplass skal opparbeides i takt med nybygging på tomtene.
- § 8. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.



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>



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.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 delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

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

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike 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-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekke drag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



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.





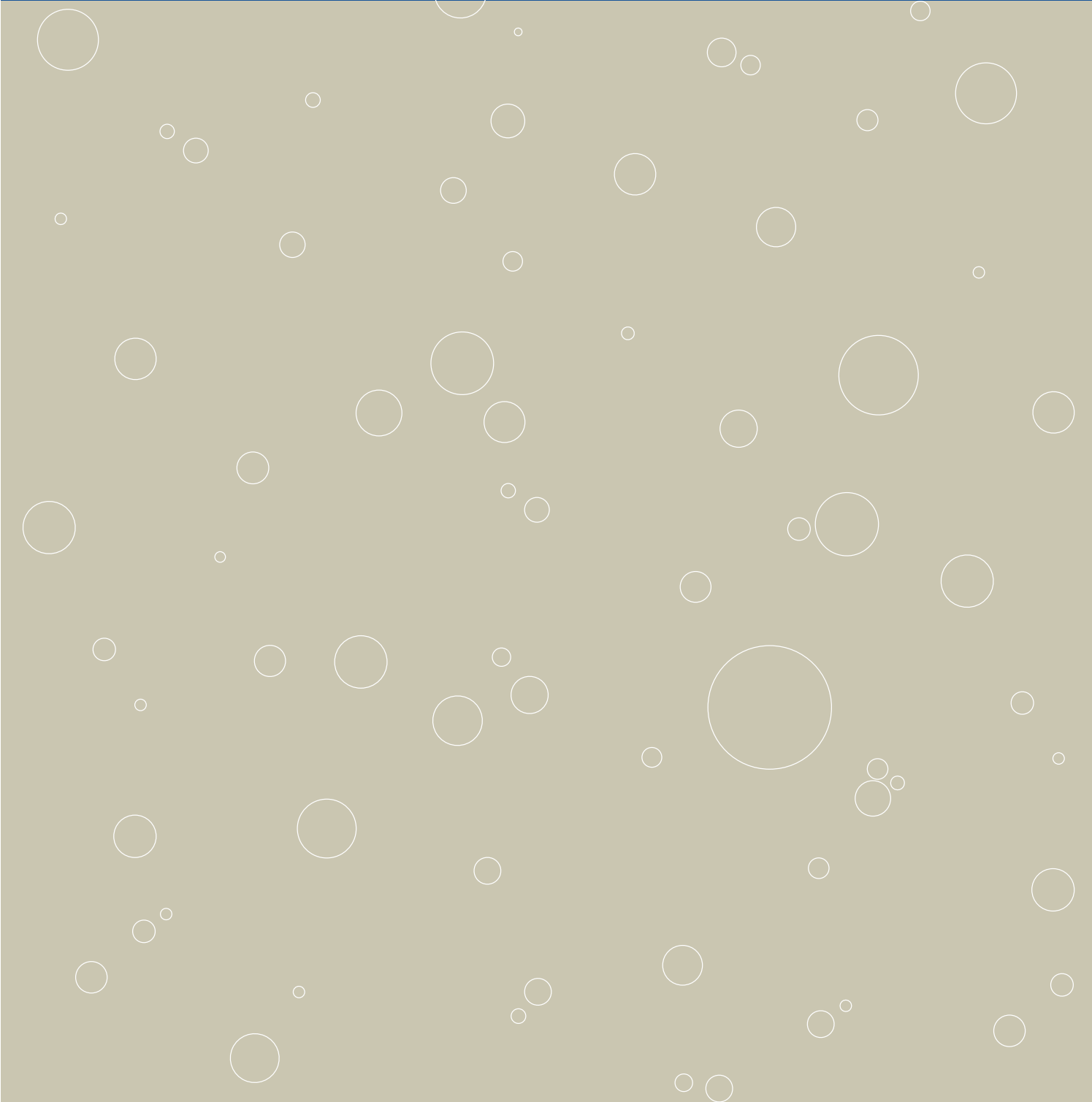
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

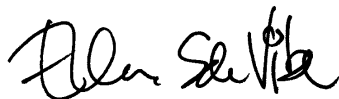
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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 tilsettes av kommunedelplan for torg og møteplasser	13
5. Planbeskrivelse	18
6. Utfordringer	26
Litteraturliste	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale	44

1. Bystyrets vedtak

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

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

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og 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 premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. 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. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnett 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 ⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

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

Arealsikring

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

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

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

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til 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. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle 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:

- 200 meter i indre Oslo
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikbarrierer 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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.

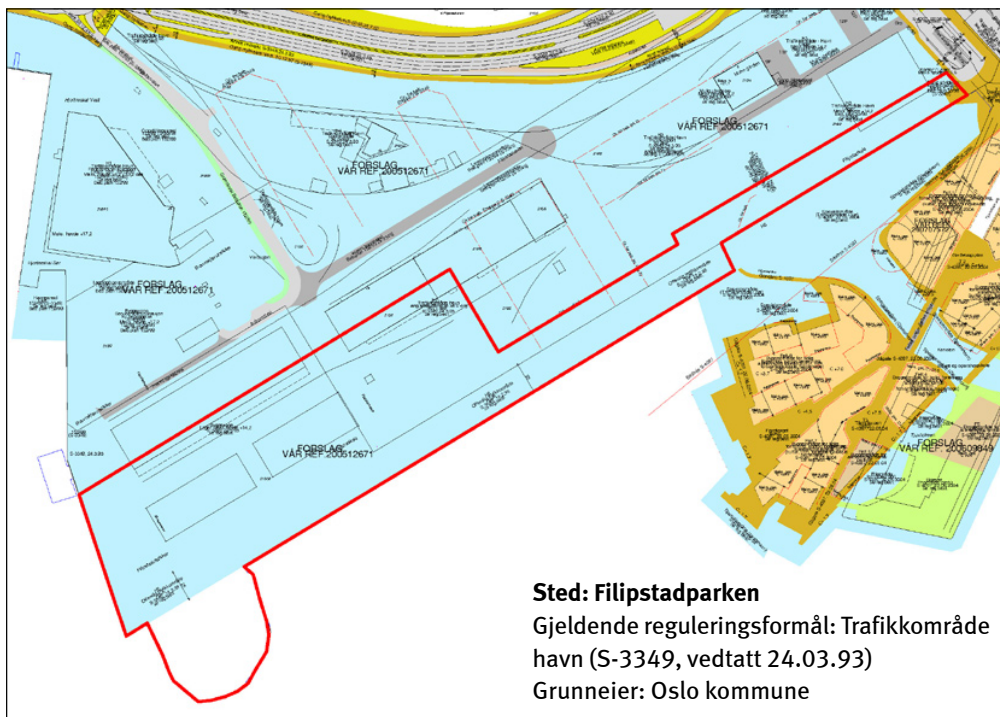
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

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

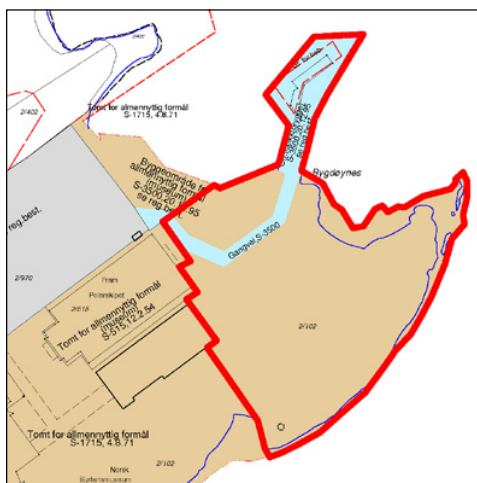
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



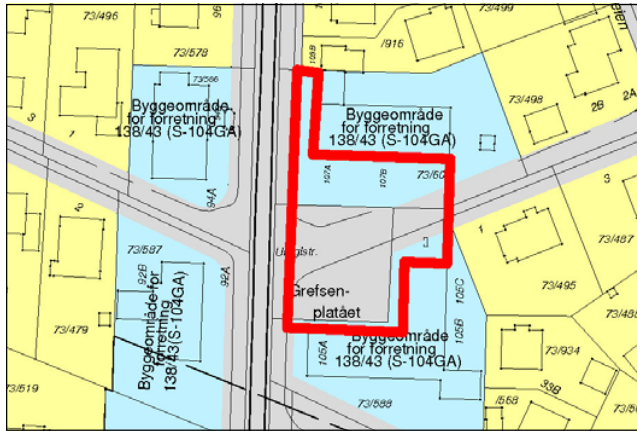
Sted: Filipstadparken

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

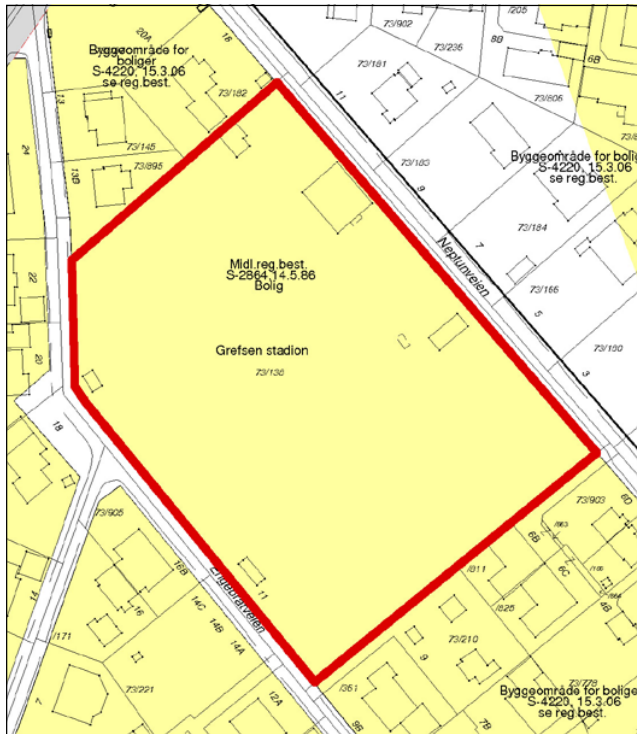


Sted: Bygdøyenes

Gjeldende reguleringsformål: Bygeområde – tomt for allmenntilleg formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

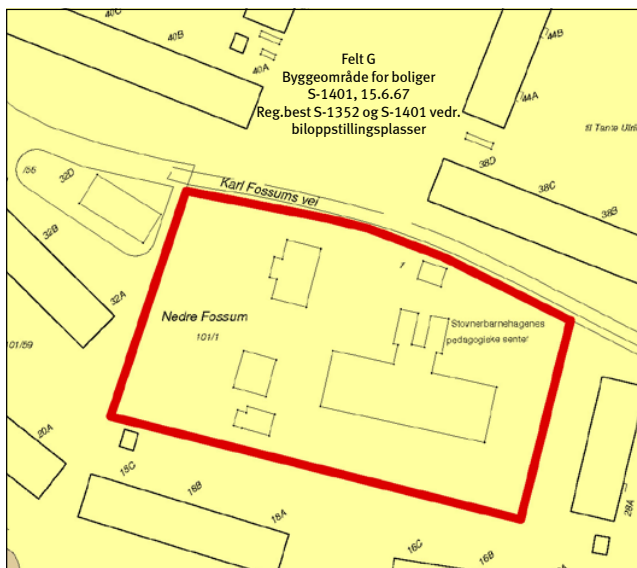


Sted: Grefsenplatået
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



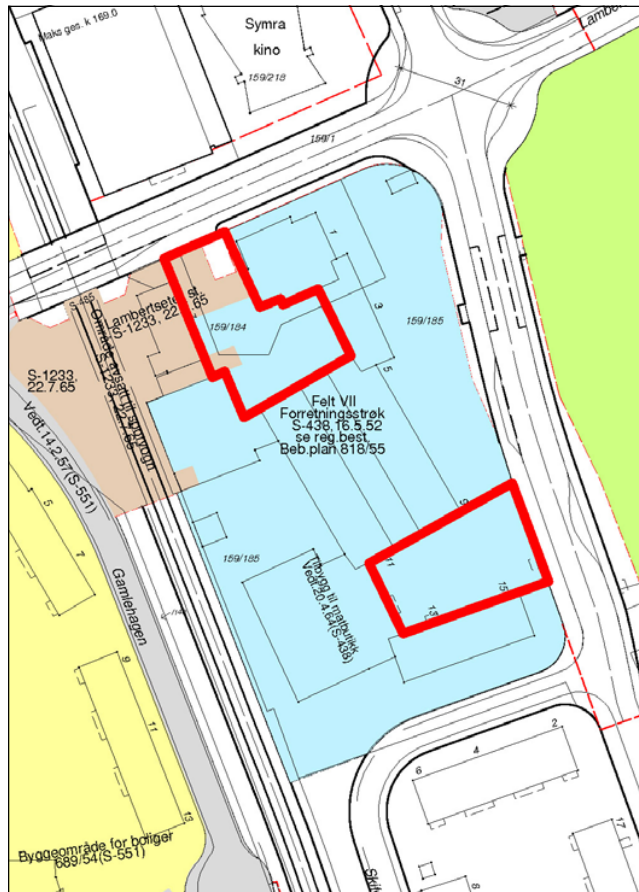
Sted: Grefsen stadion
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
 Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



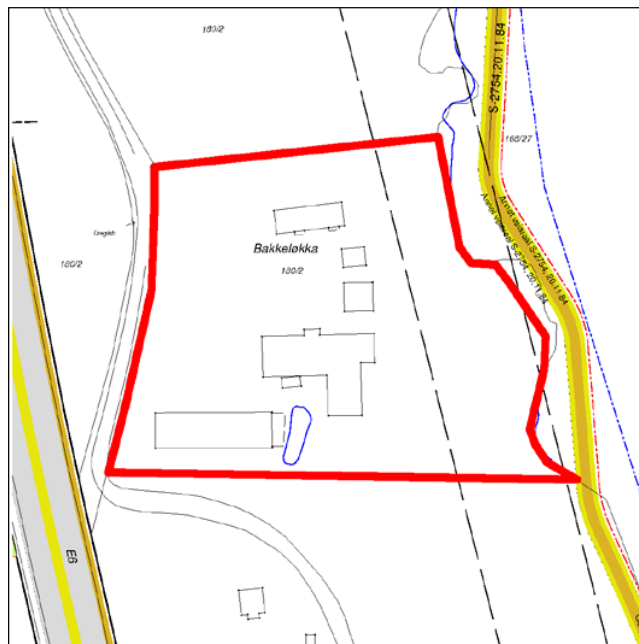
Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel 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 avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	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 grønnstrukturplan 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 avgrensning.

- **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 transportåre 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 ulike bruk.

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser

De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som "**Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes**". Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

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

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som **"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet

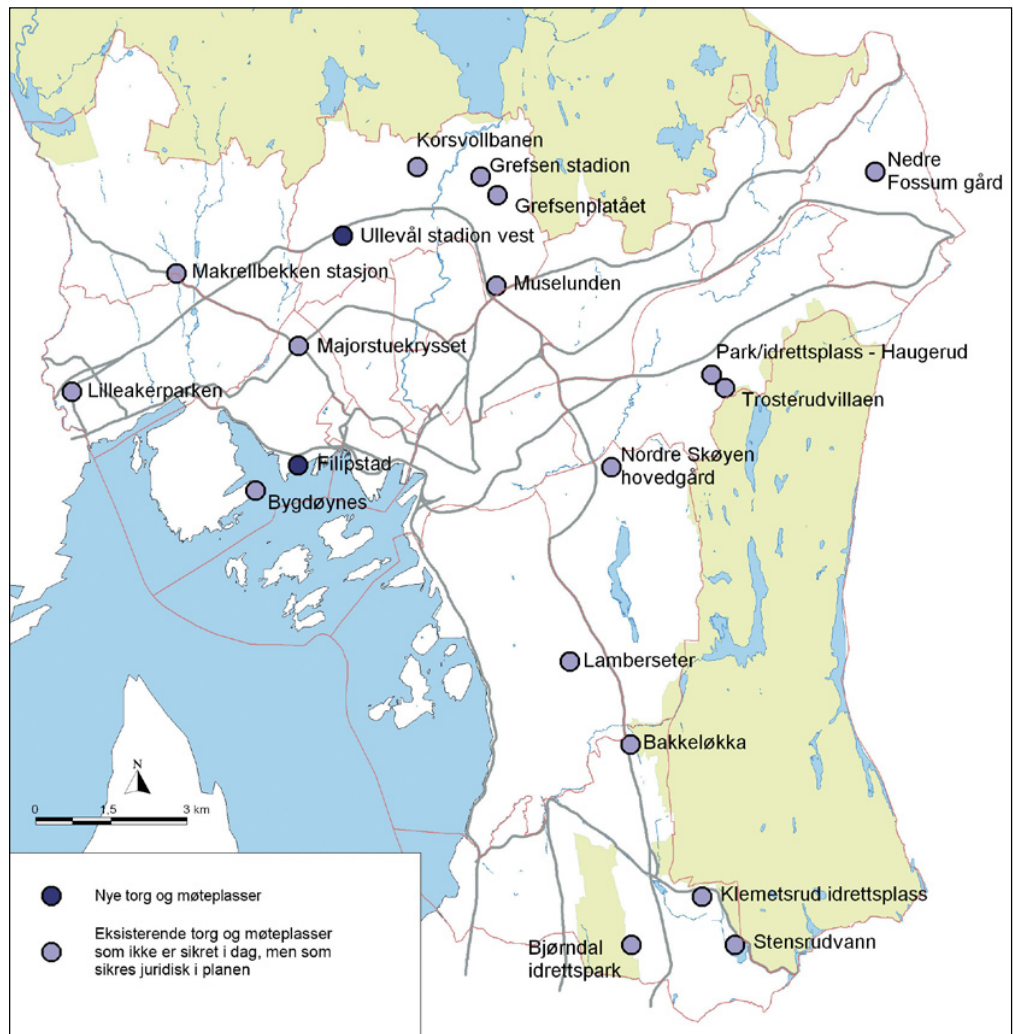
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.

Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug-løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass

er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende ”områder med behov for torg og møteplass” finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



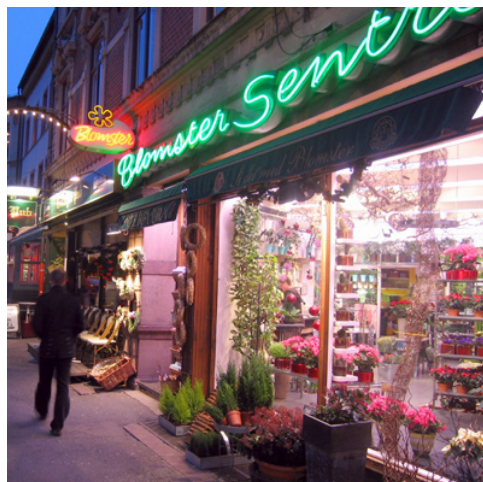
Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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

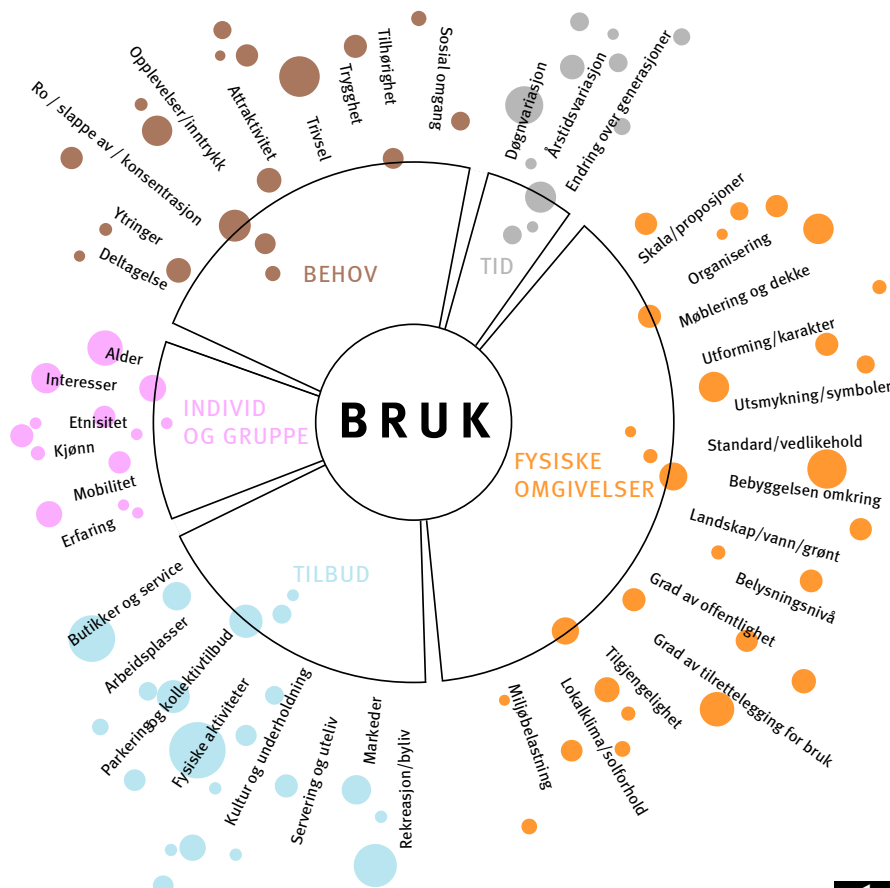
BYENS UTEROM

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 toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøgsgater. 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

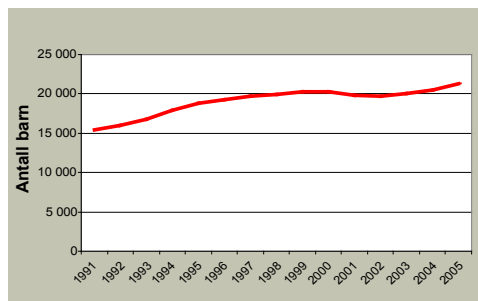
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 tiliggende 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 er grunnleggende faktorer for trivsel.

IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som ”den blå sten” i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret 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 møteplassstilbud.

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 regulert 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 sammensatte 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 ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av 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.

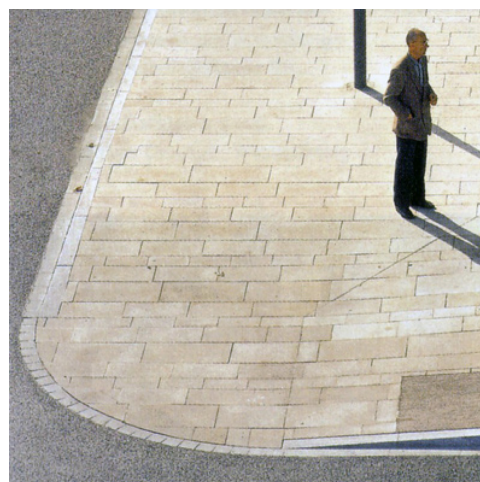
UNIVERSELL UTFORMING

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.

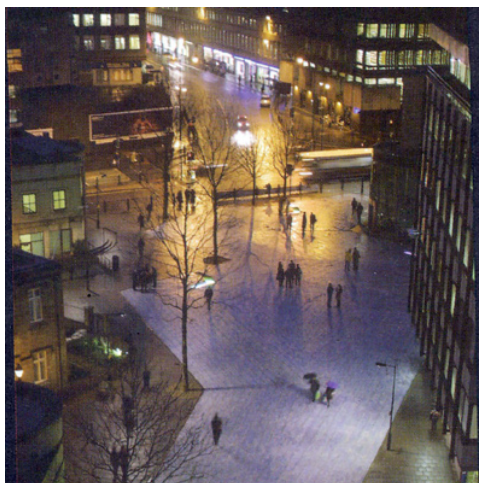
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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 enveiskjorte 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. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurrans

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 strøkgatene. 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 oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er 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. Brede 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

Intensivt 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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLAGSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg 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 sentre 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 motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





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 vanddrag 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
- arts mangfold
- 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 uterommens attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelens 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
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.

Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.

Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.

Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

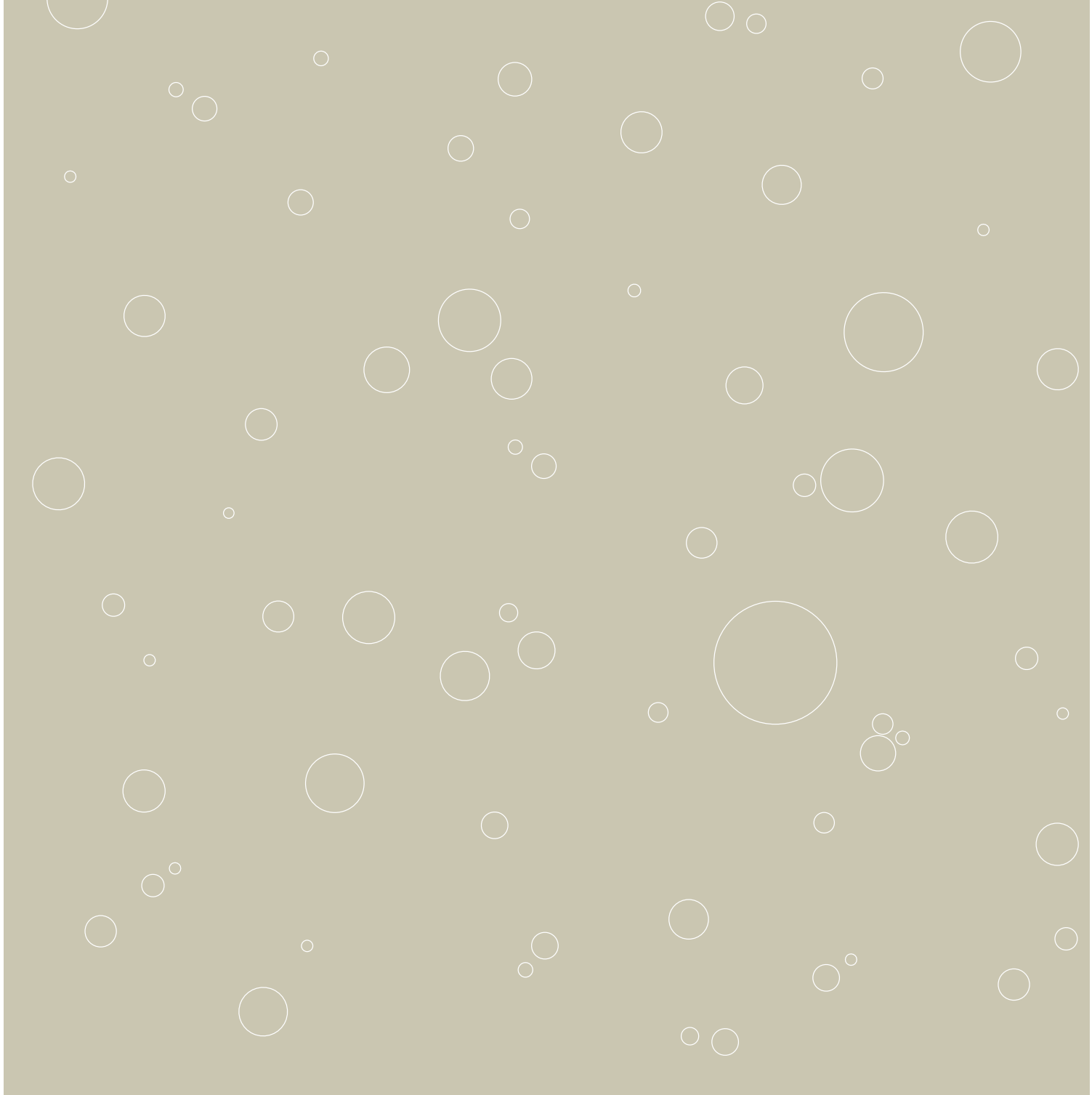
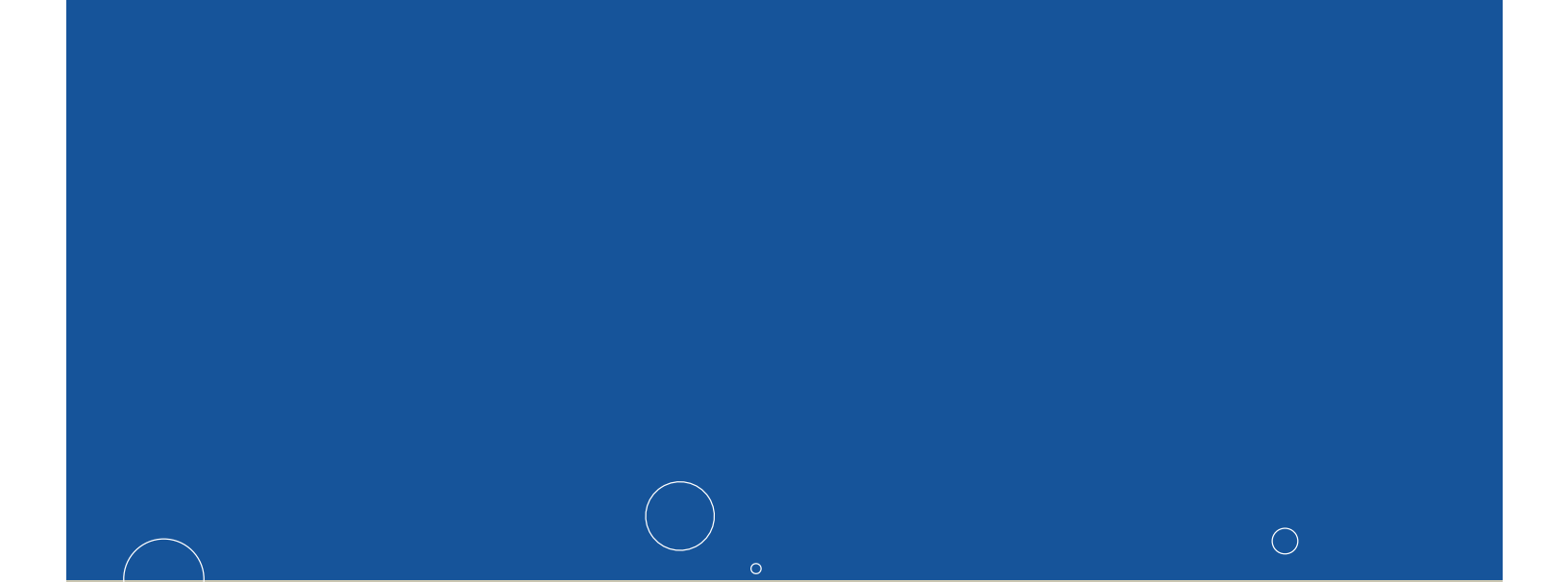
Verktøykasse, januar 2009.

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



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.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

nr 6850 117 77
avskrift 14.4 ✓

Gnr. 2 1 1 Bnr. 67

VEDR.: DRAMMENSVEIEN 53

BEGJERING

til

Oslo Byskriverembete

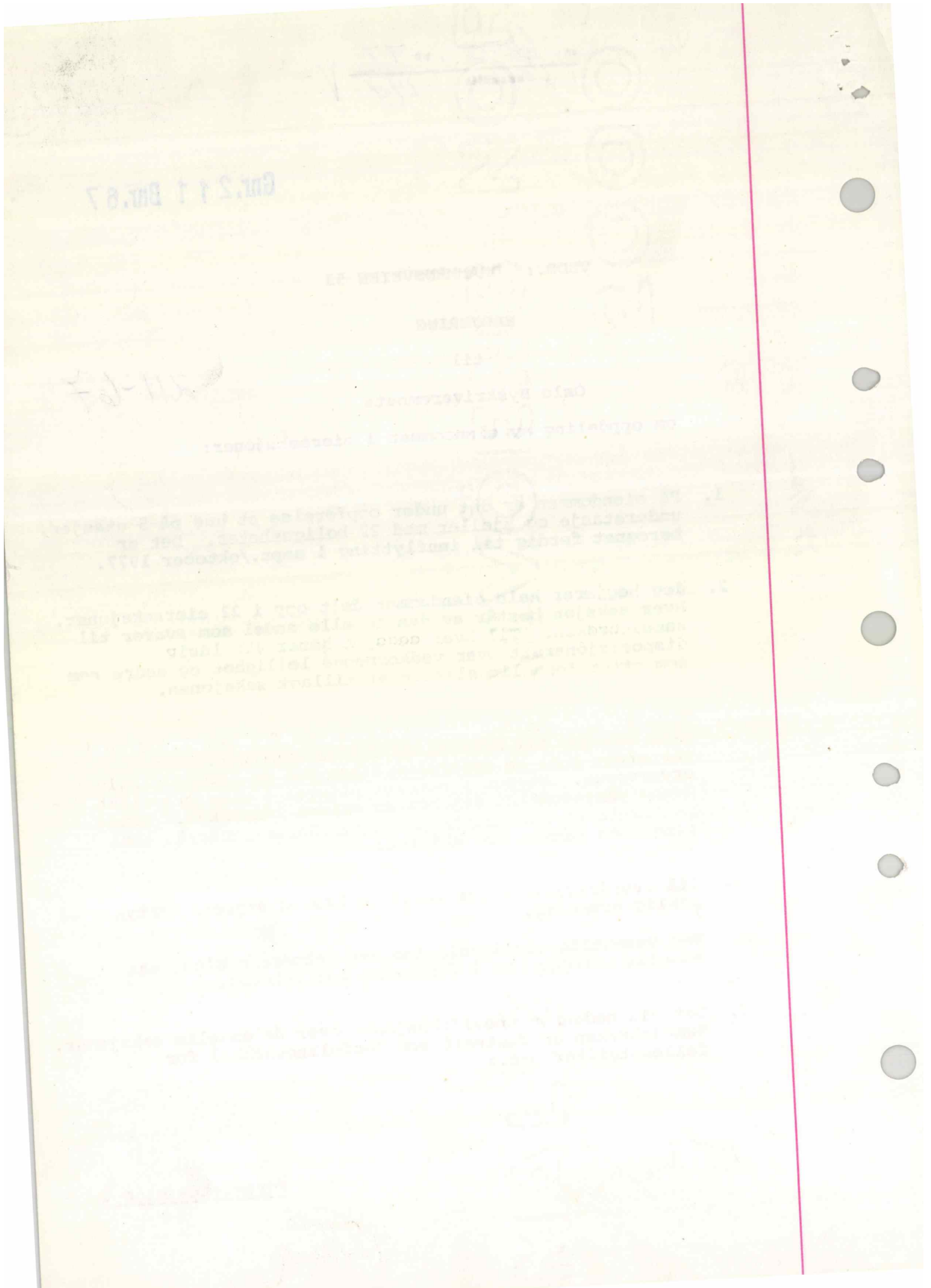
211-67

om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner:

1. På eiendommen er det under oppførelse et hus på 5 etasjer, underetasje og kjeller med 22 boligenheter. Det er beregnet ferdig til innflytting i sept./oktober 1977.
2. Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i 22 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes hermed panterett for kr. 5.000,00 i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste ervervssum. Styret i sameiet plikter å vike prioritet for denne pantsettelse til 90% av senere lånetakst. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Denne pantrett skal tinglyses sammen med skjøtet.
4. Til overdragelse eller bortleie kreves styrets samtykke på saklig grunnlag.
Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
5. Det gis nedenfor spesifikasjoner over de enkelte seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt som fordelingsnøkkel for fellesutgifter etc.:

Fortsettes side 2

Gjortas 8/10 77 dr



Seksjonsnummer	Leilighets nummer	Etasje	Ant. beb. rom	Brenselsbod nummer	Klesbod nummer	Matbod nummer	Leil.netto m2 areal	Balkong - - terrasse	Side 2
									Drammensveien 53 Begjæring om deling
									Sameiebrøk
1	U-1	U	2	U-1	U-1	U-1	80,9	T	325/9120
2	U-2	U	2	U-2	U-2	U-2	80,9	T	325/9120
3	101	1	3	101	101	101	106,7	B	455/9120
4	102	1	3	102	102	102	106,7	B	455/9120
5	103	1	3	103		103	96,4	B	410/9120
6	104	1	3	104	104	104	96,4	B	410/9120
7	201	2	3	201	201	201	106,7	B	465/9120
8	202	2	3	202	202	202	106,7	B	465/9120
9	203	2	3	203		203	96,4	B	420/9120
10	204	2	3	204	204	204	96,4	B	420/9120
11	301	3	3	301	301	301	106,7	B	475/9120
12	302	3	3	302	302	302	106,7	B	475/9120
13	303	3	3	303		303	96,4	B	430/9120
14	304	3	3	304	304	304	96,4	B	430/9120
15	401	4	3	401	401	401	106,7	B	485/9120
16	402	4	3	402	402	402	106,7	B	485/9120
17	403	4	3	403		403	96,4	B	440/9120
18	404	4	3	404	404	404	96,4	B	440/9120
19	501	5	2	501	501	501	74,7	T	355/9120
20	502	5	2	502	502	502	74,7	T	355/9120
21	503	5	2	503		503	62,5	T	300/9120
22	504	5	2	504	504	504	62,5	T	<u>300/9120</u>
									9120/9120
									=====

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan og etasjeplaner vedlegges.

Oslo, den 30. mars 1977

Trygve Bjerke

Table with multiple columns and rows, containing numerical data and some handwritten annotations. The table is oriented vertically on the page.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

SITUASJONSKART

M. 1:500 Ekvidistanse m

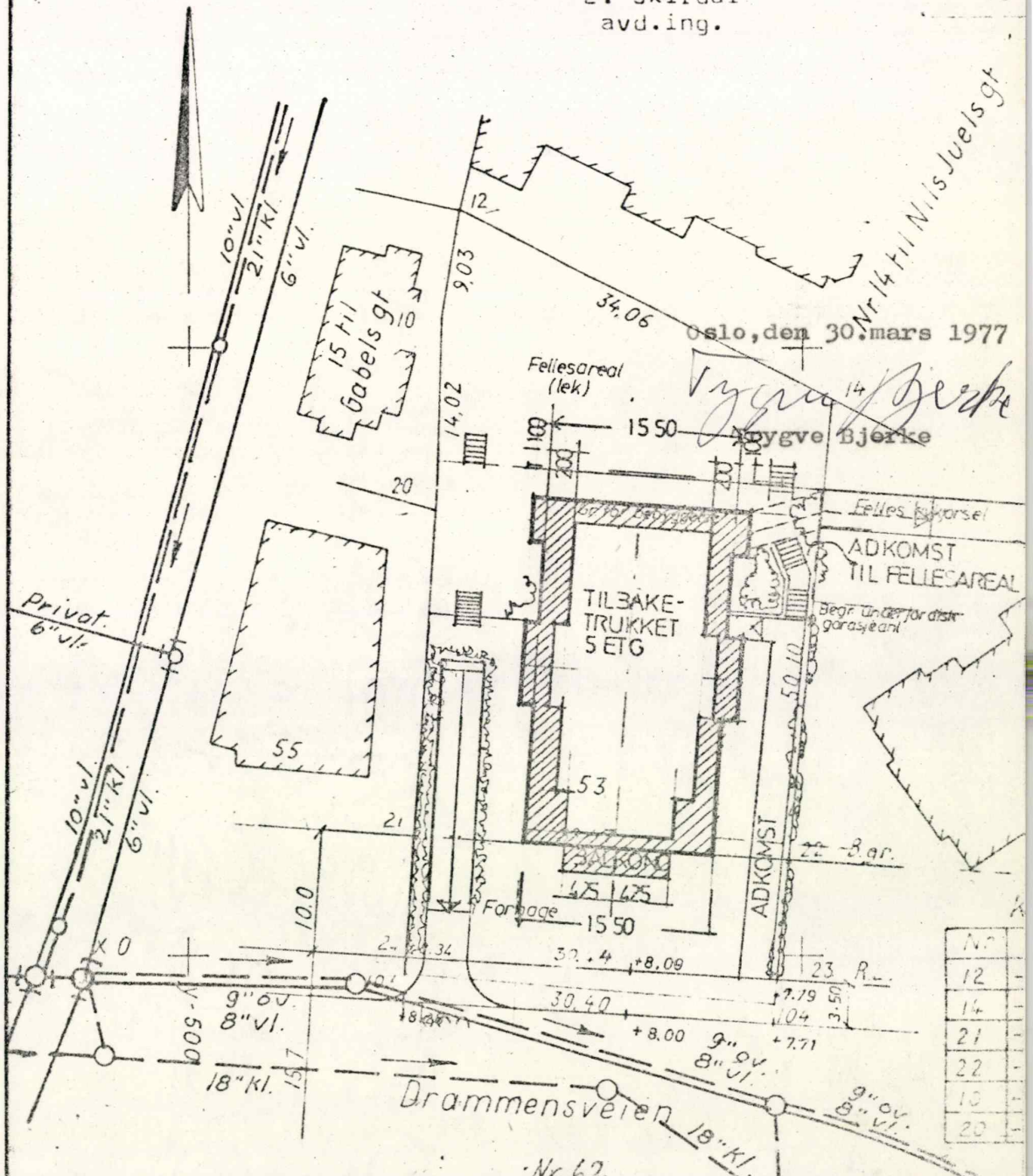


MATRIKSEL NR **53**, Drammensveien AV BNR. AREAL:
 ADRESSE NR **53**, Drammensveien KARTBLAD **NVA 1**
 Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 19/5 1972 Sj.nr. 285-1972
 Ajourført, / 19 Sj.nr.

Grensene er betegnet med tallene: 12-14-104
 20-10-12. Mot Drammensveien ligger et areal mellom
 eiendomsgrensen og reguleringelinja. Vedheftede
 viser eksisterende bebyggelse på tomten, er endel
 situasjonskartet og må ikke fjernes.

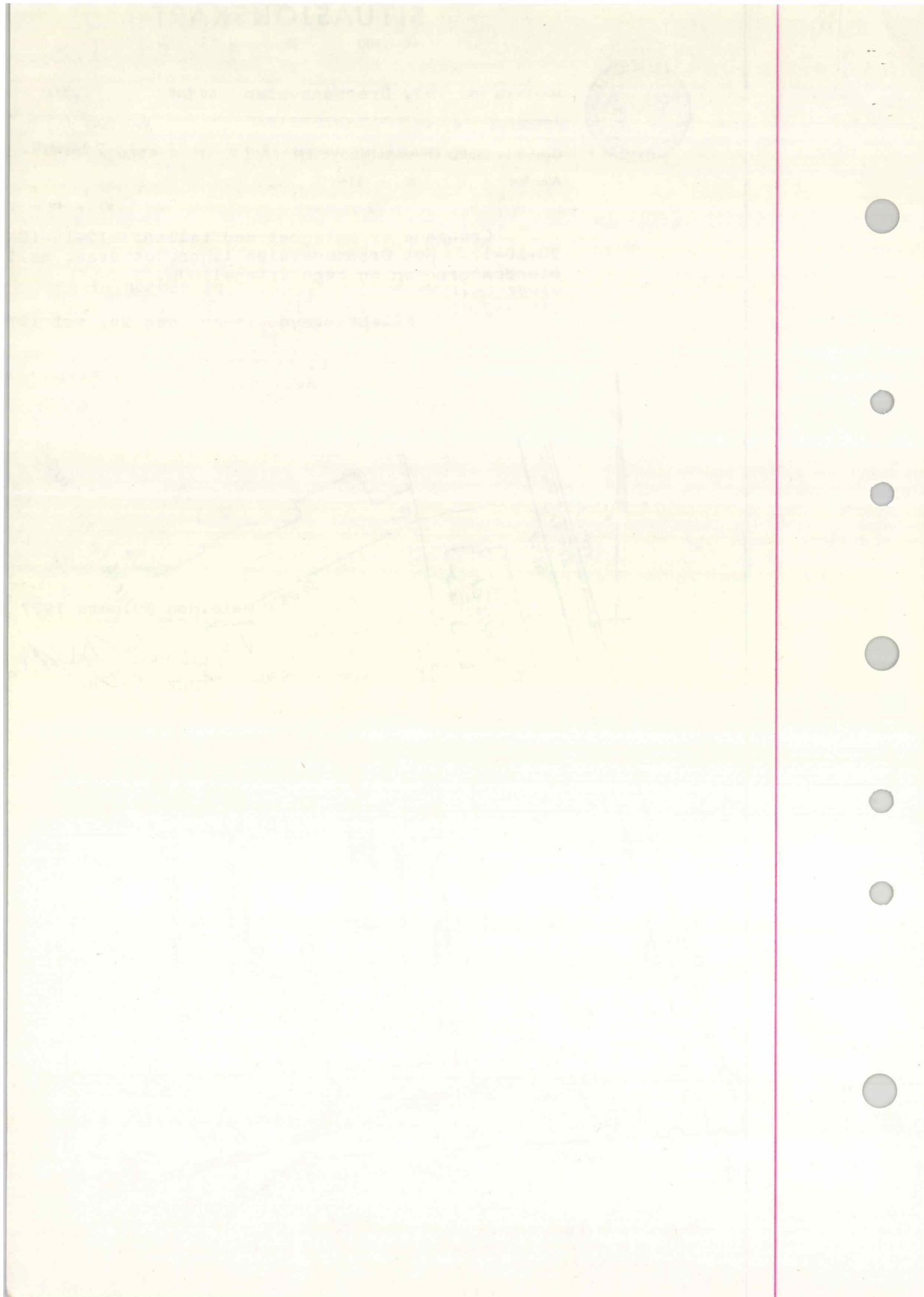
Målebrevsavgiften, den 24. mai 1977

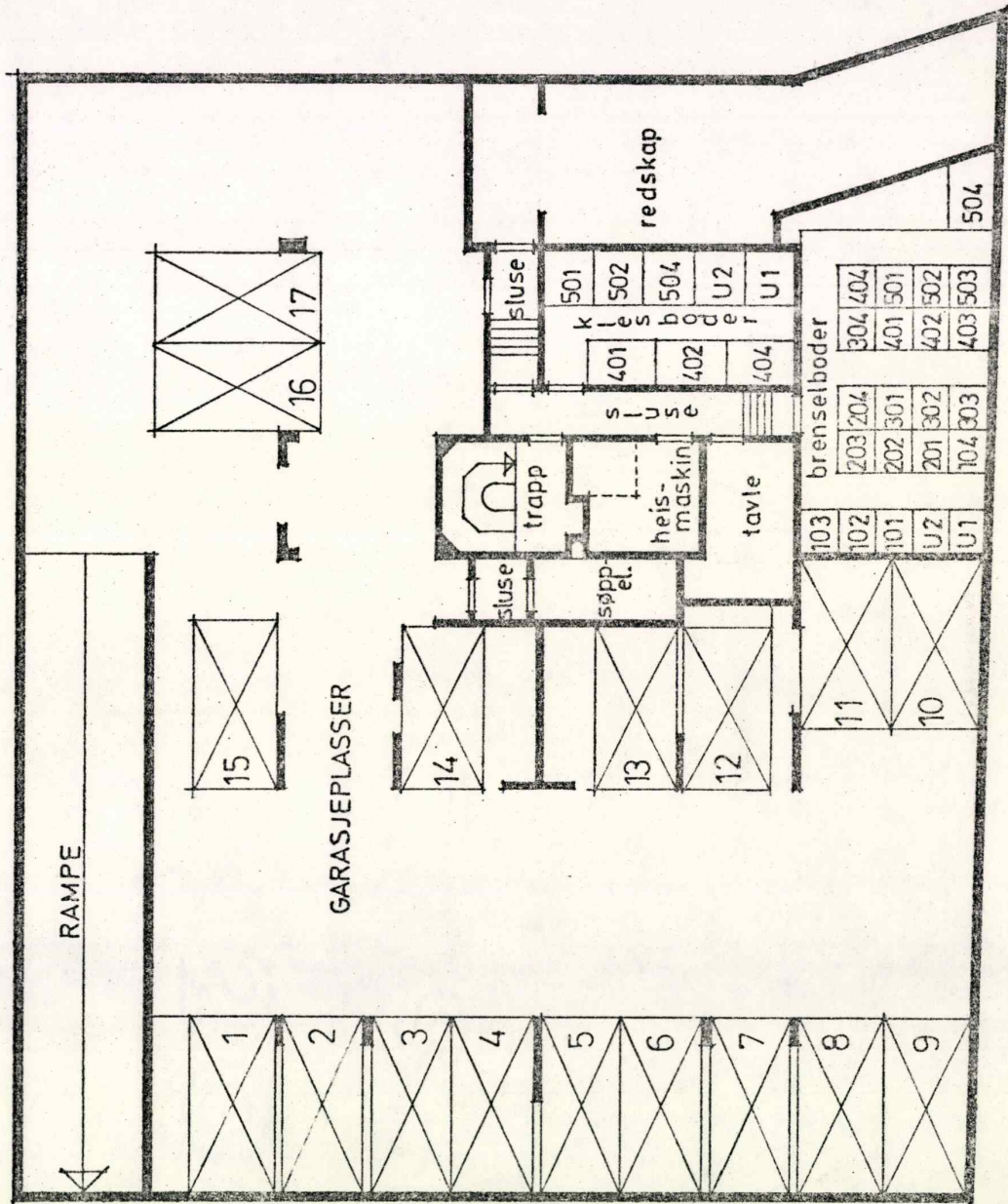
E. Skirdal
 E. Skirdal
 avd.ing.



Nr	
12	-
14	-
21	-
22	-
10	-
20	-

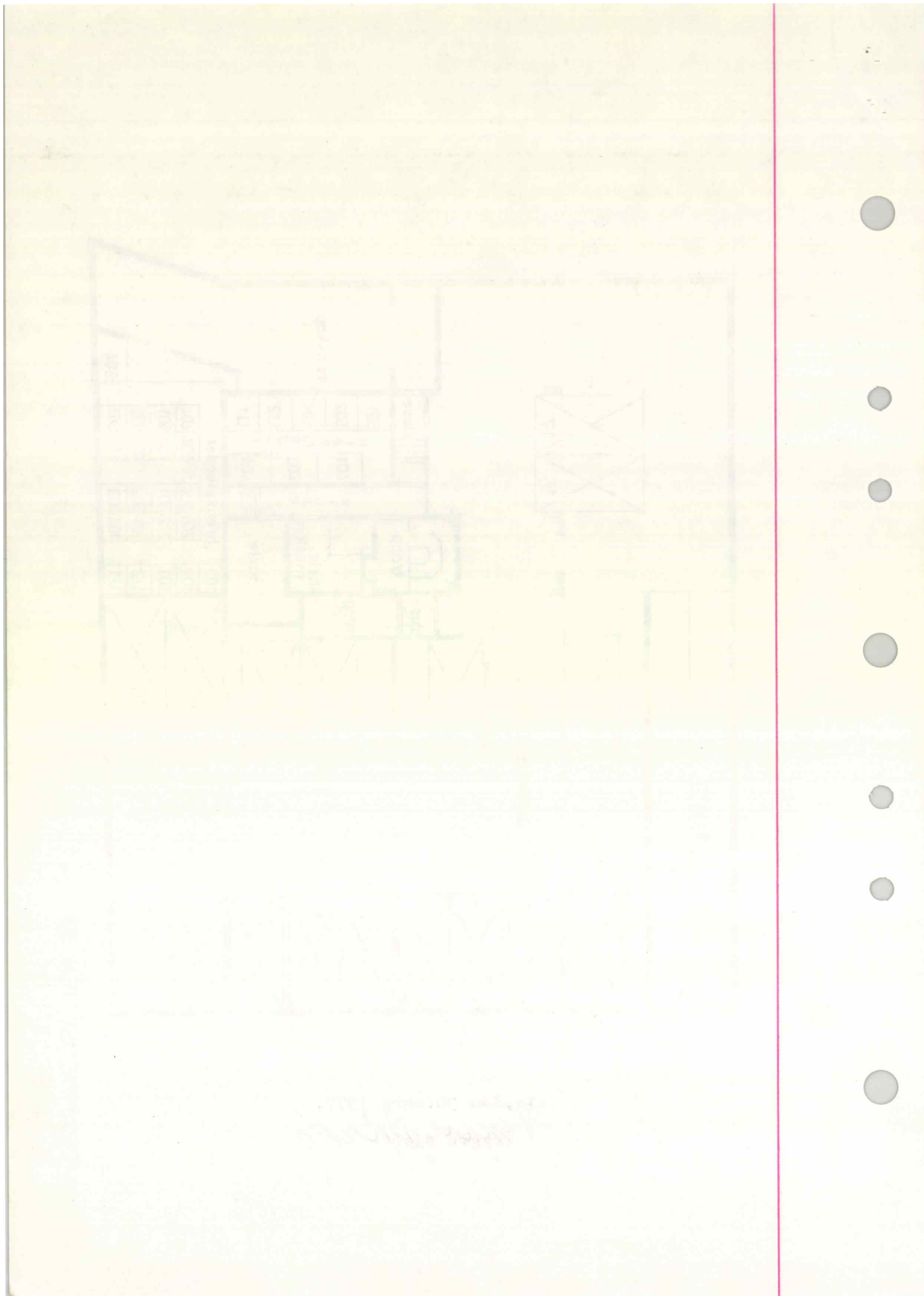
Nr 62
 Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller punkter ikke må fjernes, skkes eller for-
 gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres.
 Levert av: Sem & Stenissen A/S, Oslo 10 70.

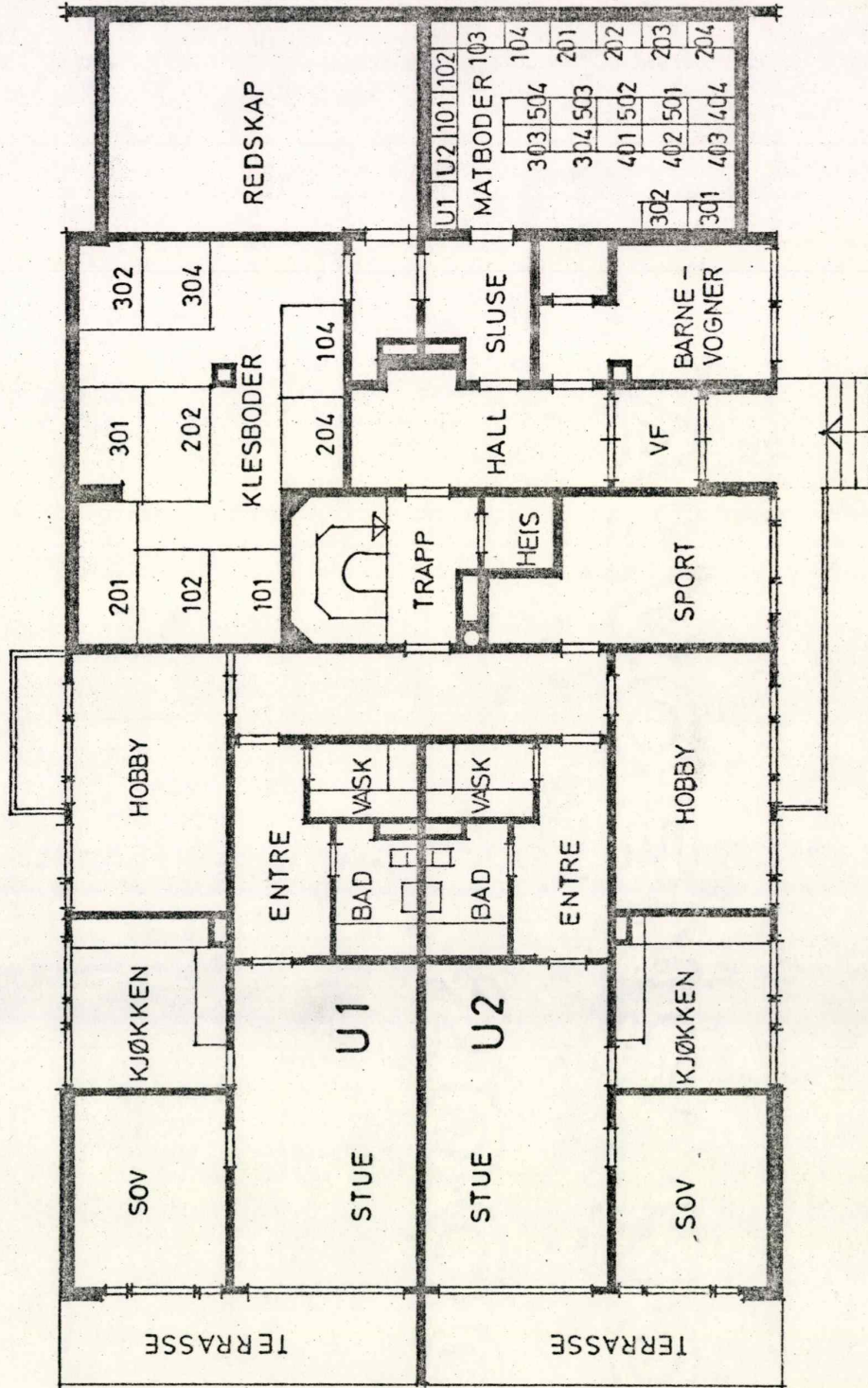




Oslø, den 30. mars 1977.
Trygve Bjerke
Trygve Bjerke

DRAMMENSVEIEN 53
KJELLER

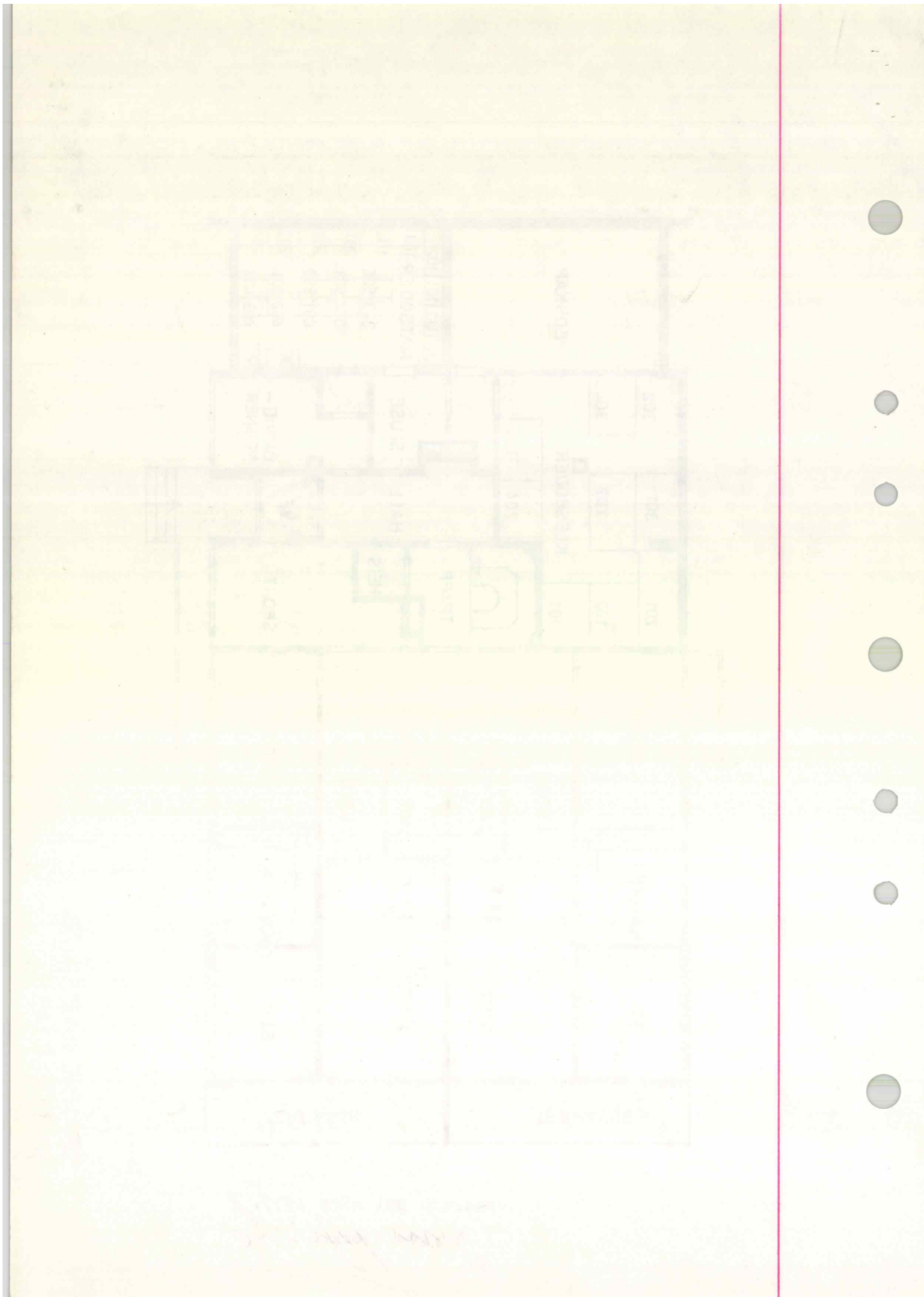


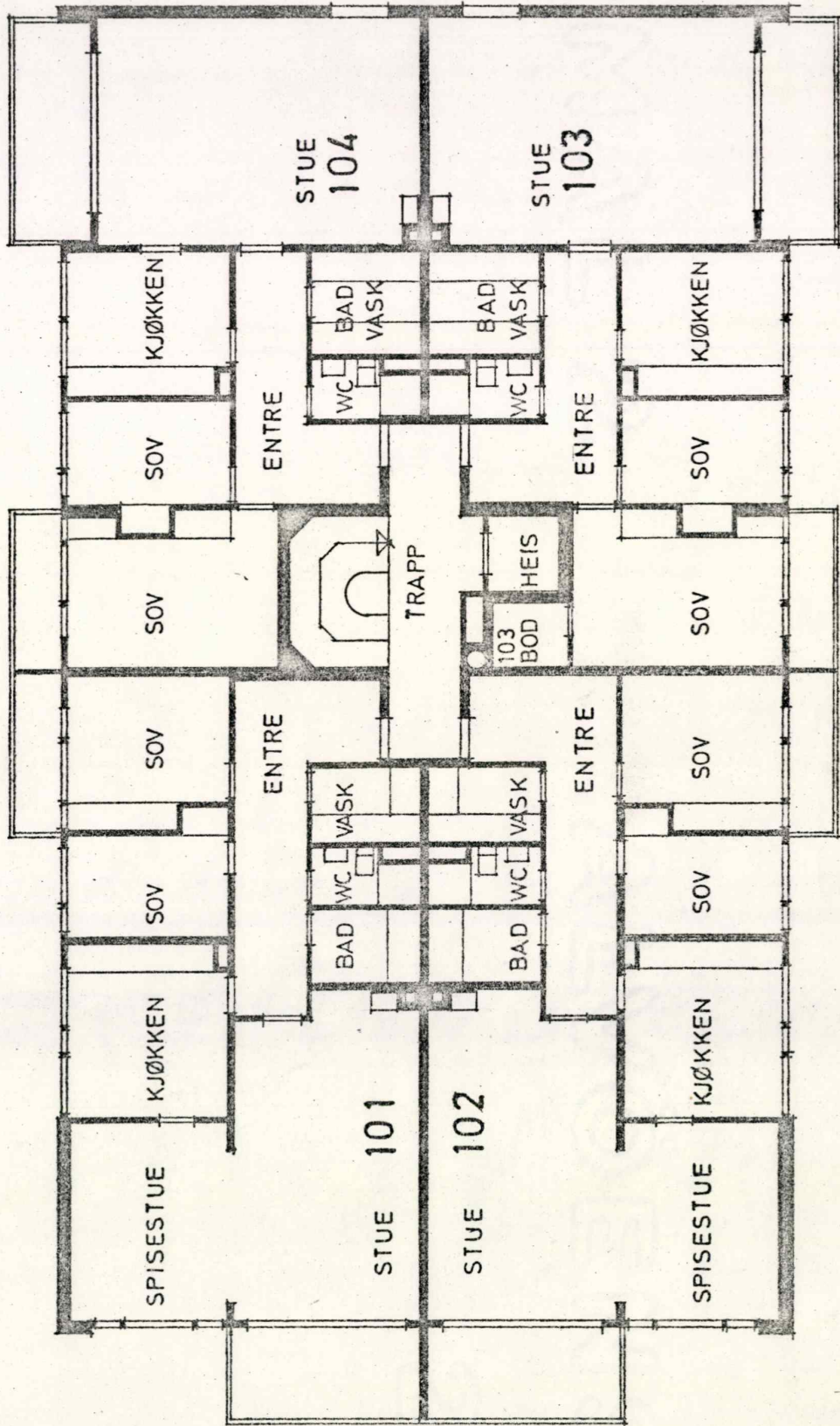


DRAMMENSVEIEN 53.
UNDER ETASJE.

Oslo, den 30. mars 1977.

Ingvald Bjerke

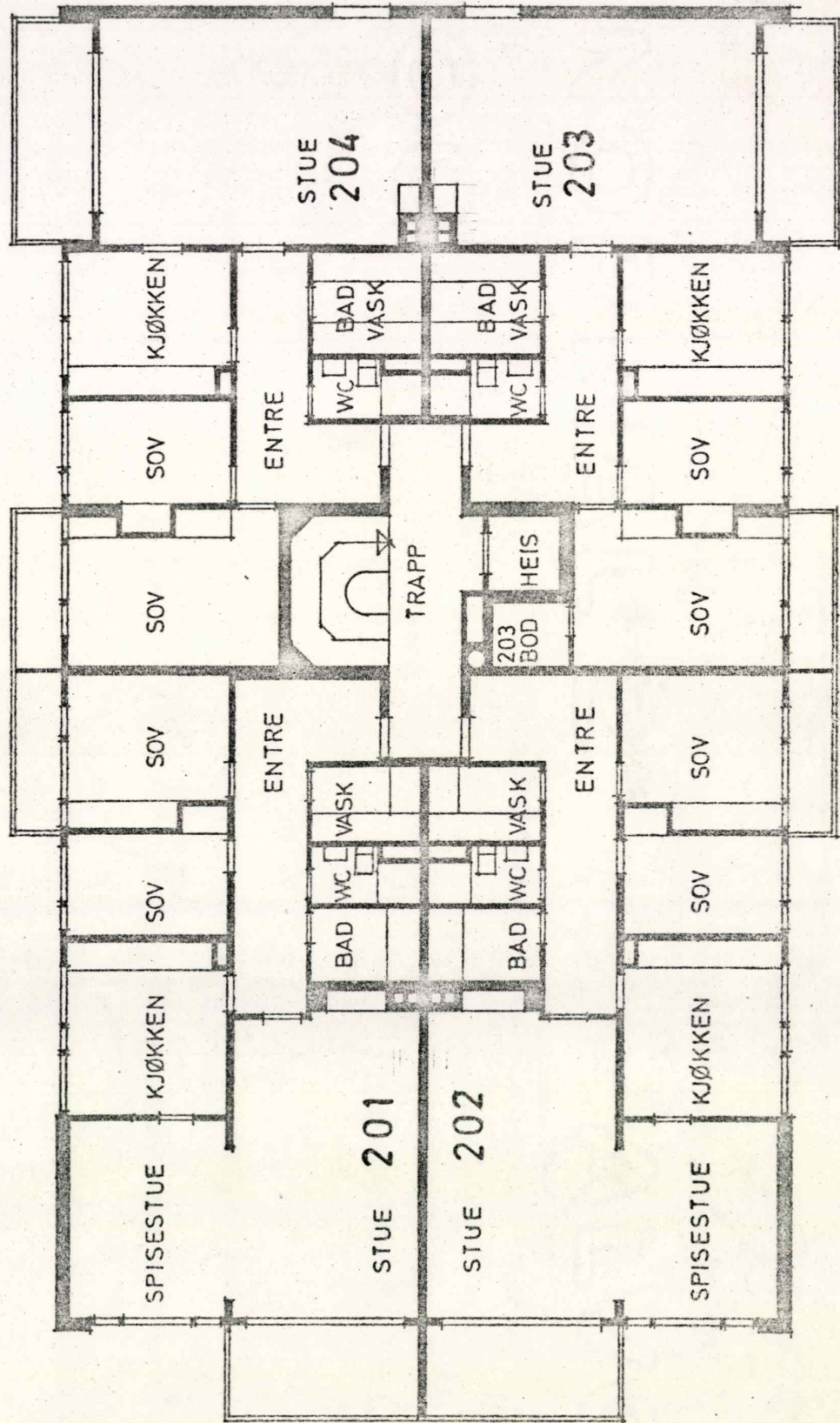




DRAMMENSVEIEN 53
1. ETASJE

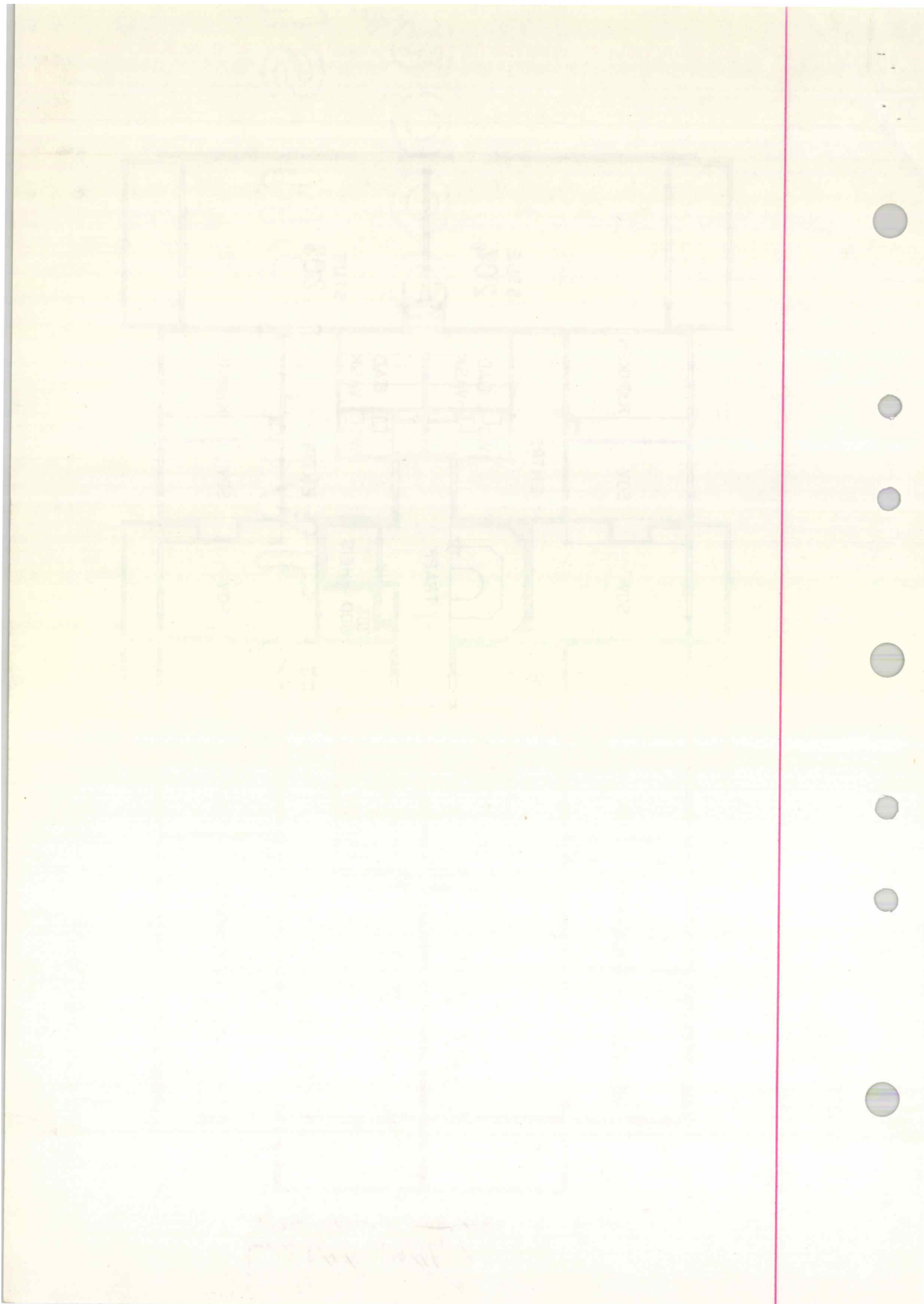
Oslo, den 30. mars 1977

Trygve Bjerke
Trygve Bjerke



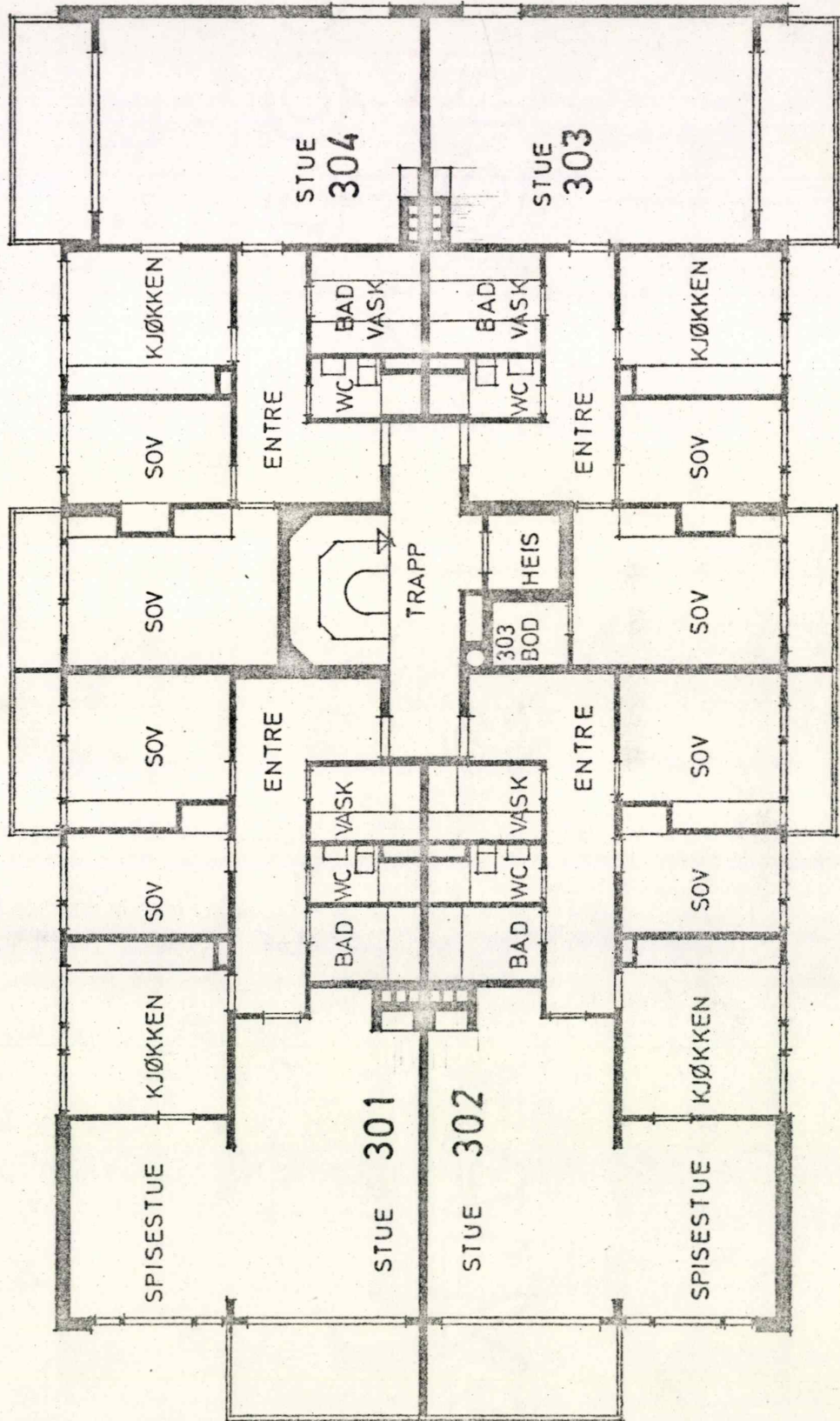
DRAMMENSVEIEN 53
2 ETASJE

Oslo, den 30. mars 1977
Trygve Bjerke
Trygve Bjerke

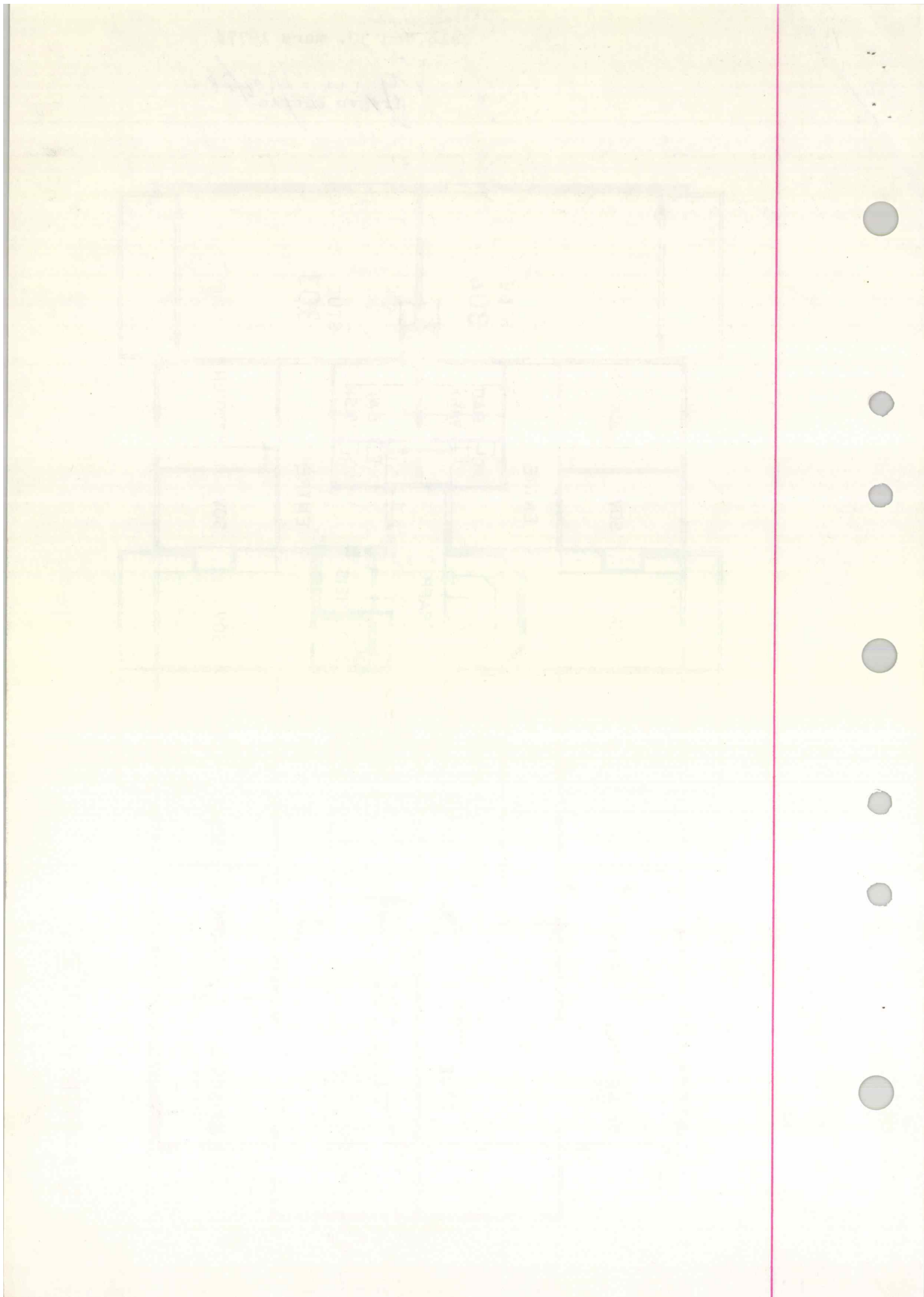


Oslo, den 30. mars 1977

Trygve Bjerke
Trygve Bjerke

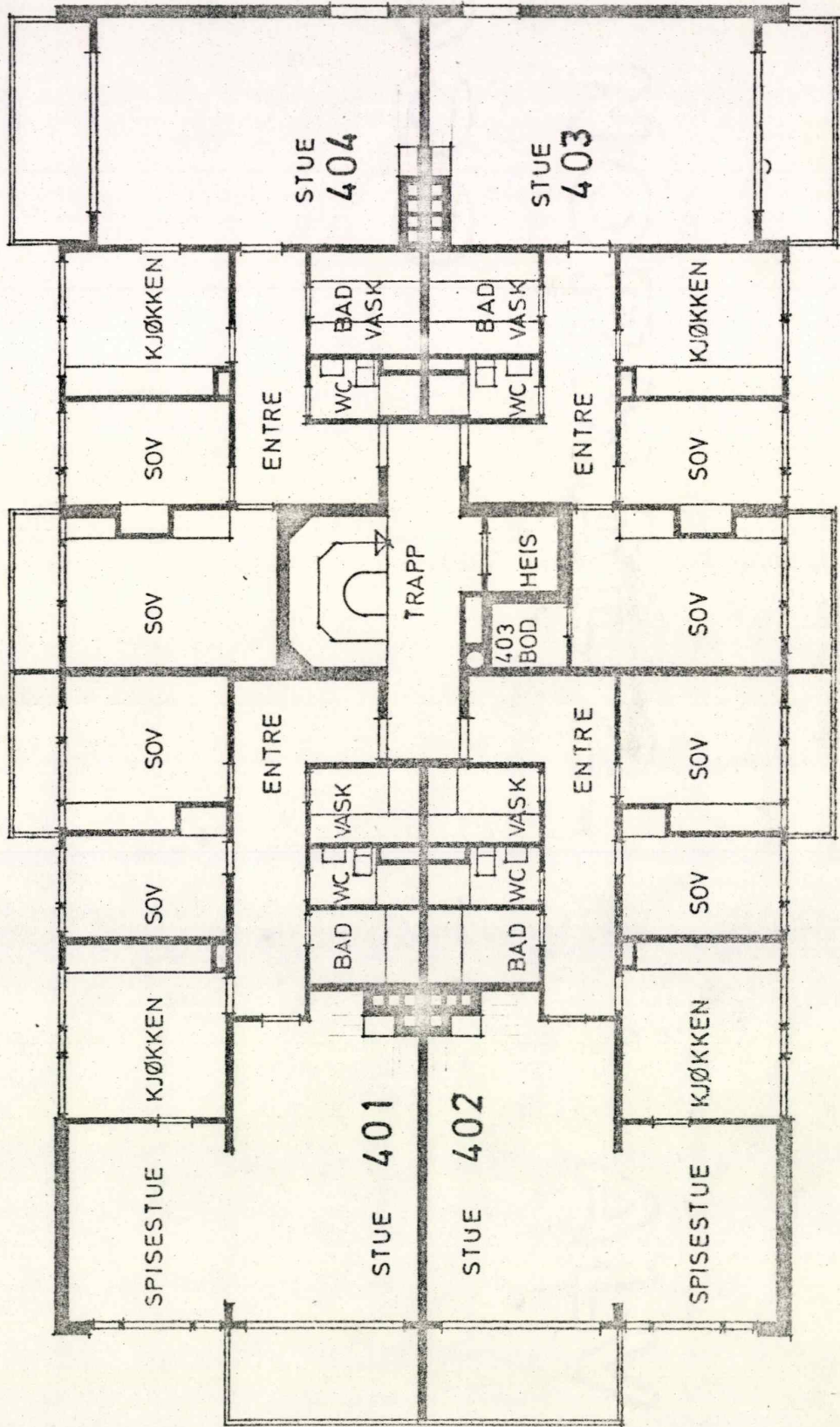


DRAMMENSVEIEN 53
3 ETASJE

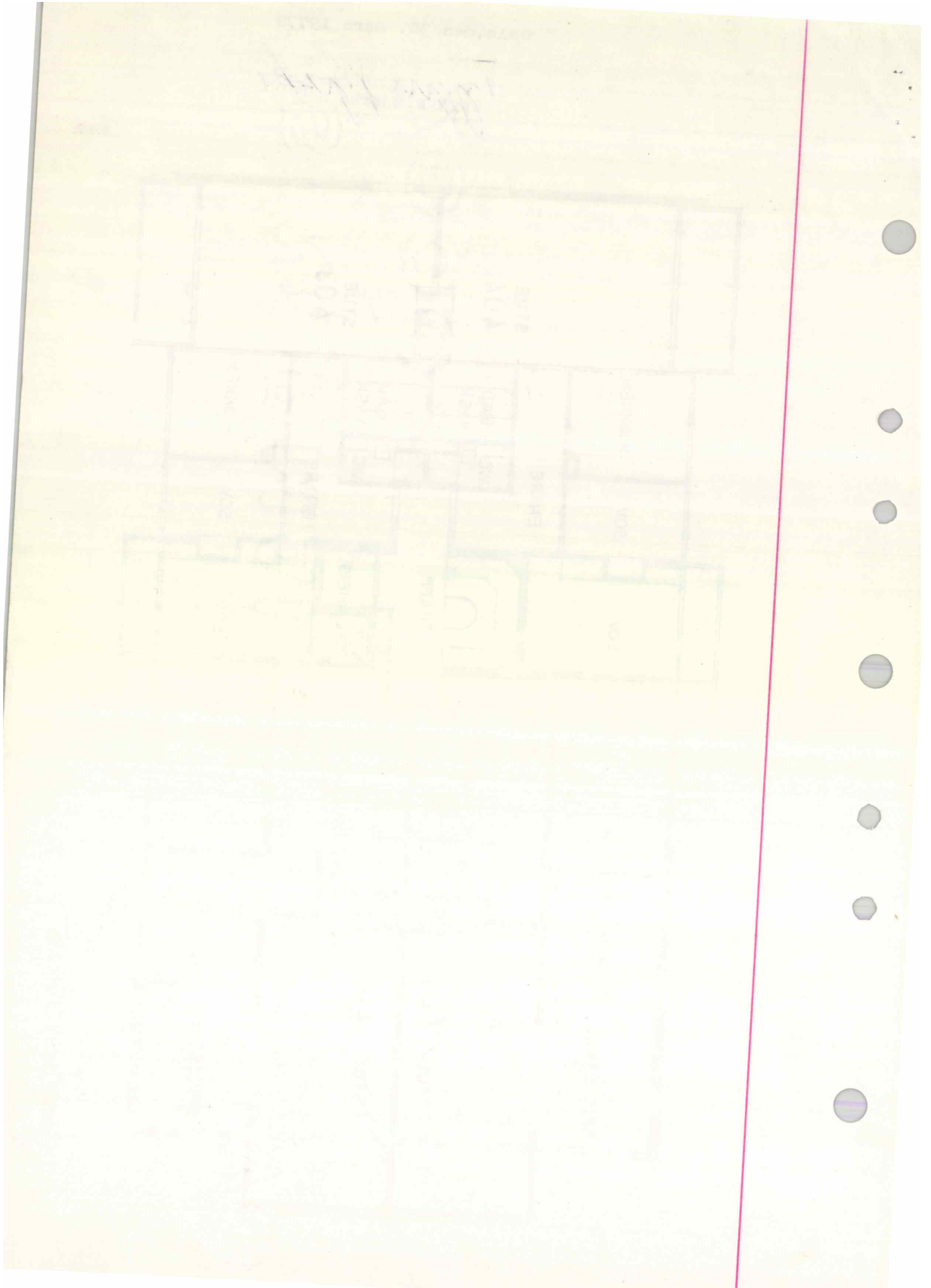


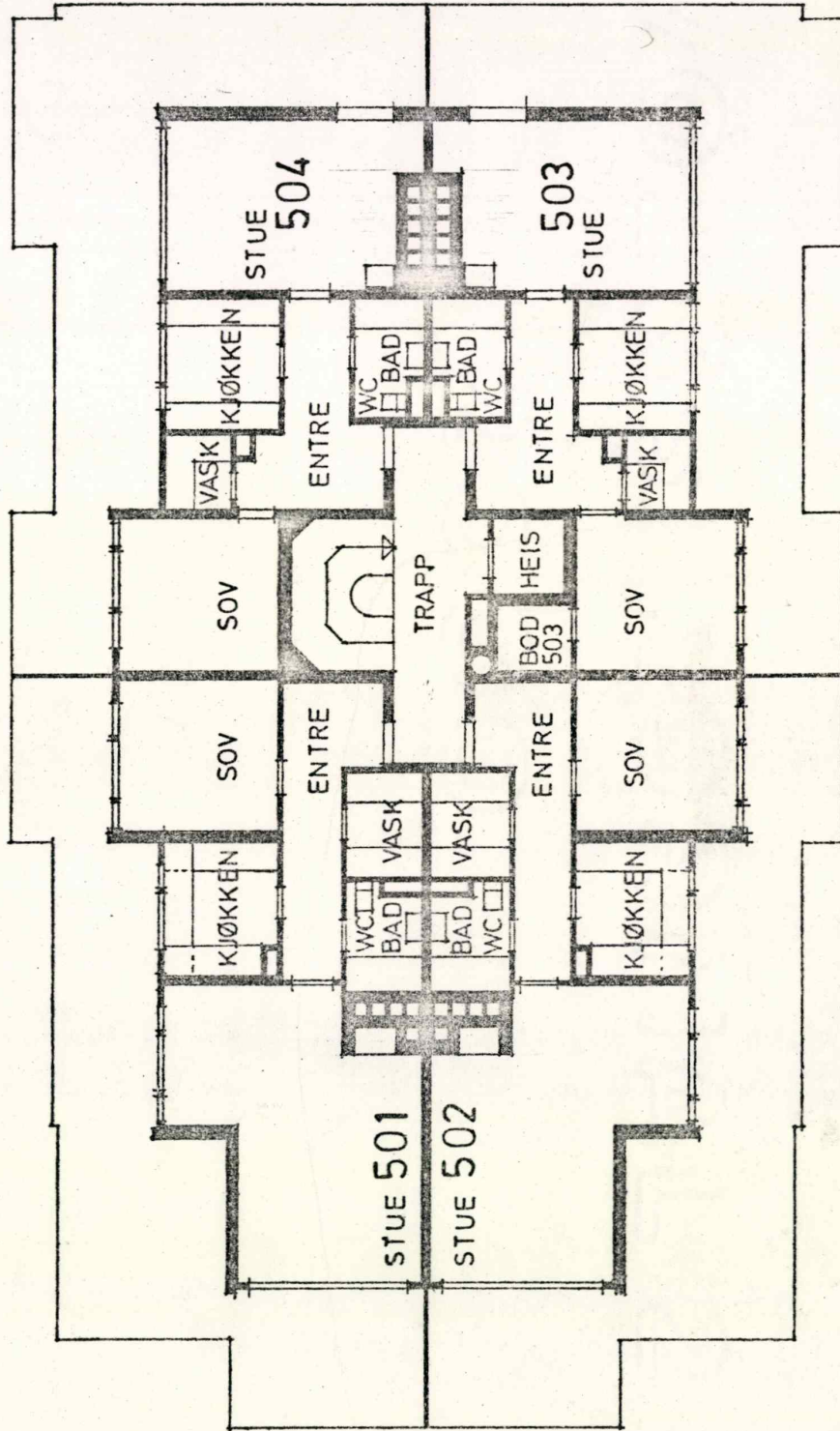
Oslo, den 30. mars 1977

Trygve Bjerke
Trygve Bjerke



DRAMMENSVEIEN 53
4 ETASJE

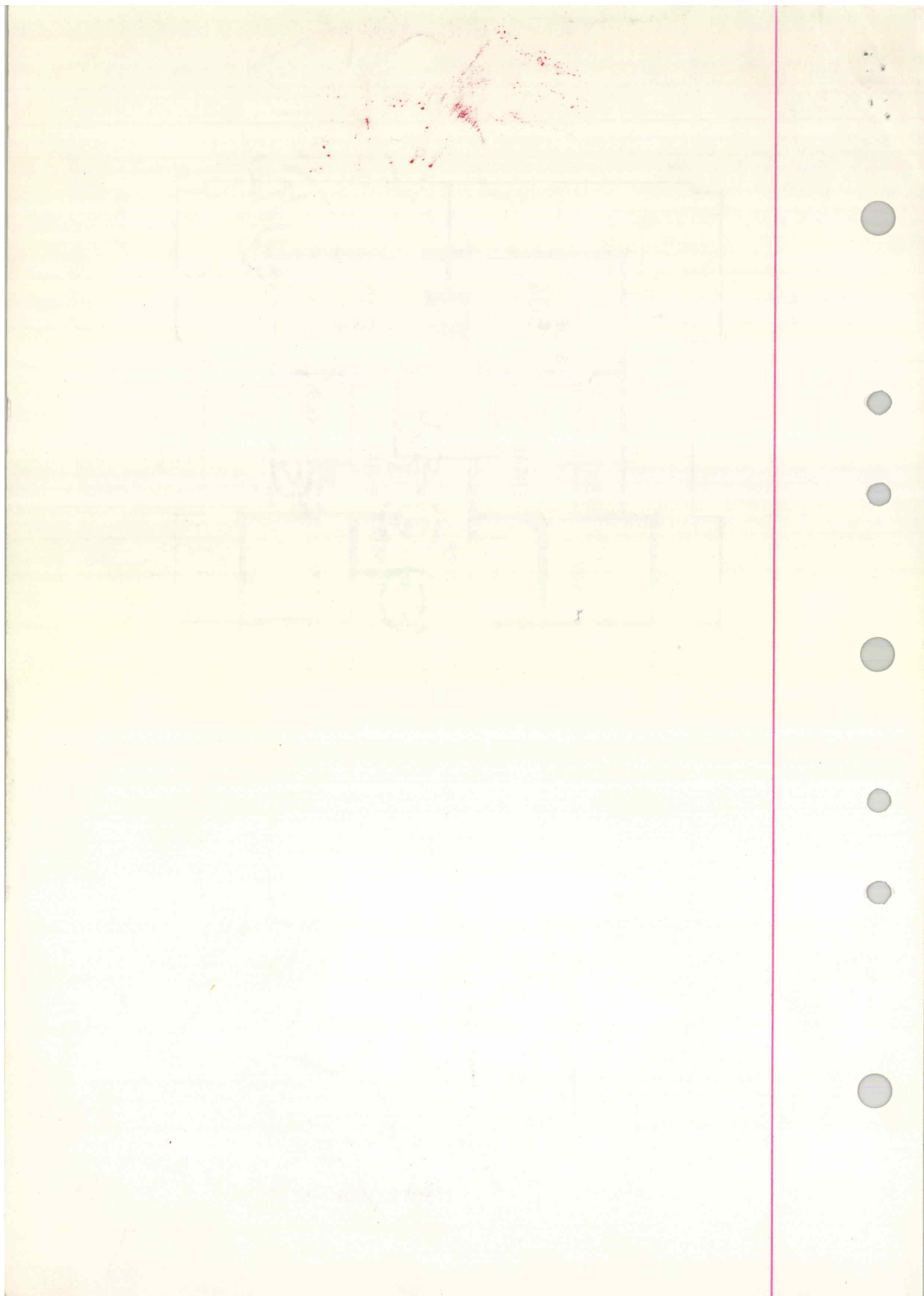




Oslo, den 30. mars 1977

Trygve Bjerke
Trygve Bjerke

DRAMMENSVEIEN 53
5 ETASJE



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2413858-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
05.05.2020 21:00	VEDERLAG: NOK 0
	Melgaard Bjarne
	F.NR: 090767*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/770092-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET
03.07.2025 21:00	GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/2413858-1/200
	GJELDER: Melgaard Bjarne
	F.NR: 090767*****
	TINGRETT: Oslo
	SAKSNUMMER: 25-048488TVA-TOLS/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1977/506850-3/105	ERKLÆRING/AVTALE
14.04.1977	PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
	FOR: NOK 5,000
	MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2413858-2/200	BORETT
05.05.2020 21:00	RETTIGHETSHAVER: Melgaard Gro Unni
	F.NR: 200230*****

2023/308372-1/200	PANTEDOKUMENT
22.03.2023 16:22	BELØP: NOK 11.000.000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 988738387
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
	ORG.NR: 937901003
	ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2329264-1/200	PANTEDOKUMENT
04.12.2024 13:52	BELØP: NOK 8.000.000
	PANTHAVER: ADVOKATFIRMAET DLA PIPER NORWAY AS
	ORG.NR: 934609255
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
	ELEKTRONISK INNSENDT

2025/644141-14/200	** TRANSPORT
06.06.2025 21:00	FRA: ADVOKATFIRMA DLA PIPER NORWAY DA
	ORG.NR: 982216060

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 24.03.2026 kl. 17:39

Seksjon: Gnr: 211 Bnr: 67 Snr: 4

Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 17:39

TIL: ADVOKATFIRMAET DLA PIPER NORWAY AS
ORG.NR: 934609255

2025/672220-1/200

13.06.2025 15:42

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 13.06.2025, Kl. 15:26
BELØP: NOK 14.051.725
SAKSØKER: Lie Stein
F.NR: 250553*****
PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET HJORT AS
ORG.NR: 929191811
SAKSØKT: Melgaard Bjarne
F.NR: 090767*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1446185-1/200

26.11.2025 12:35

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 26.11.2025, Kl. 09:50
BELØP: NOK 906.286
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Melgaard Bjarne
F.NR: 090767*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter**Servitutter i eiendomsrett****1887/900232-1/105**

24.11.1887

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:211 BNR:67
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2274457-1/200

26.03.2020 21:00

RETTSBOK

RETTIGHETSHAVER: ADVOKATFIRMAET ELDEN DA
ORG.NR: 980162389
Leiligheten gnr. 211 bnr. 67 snr. 4 i Drammensveien 53 i Oslo, eies
i sin helhet av Bjarne Melgaard og overskjøtes til Bjarne Melgaard

GRUNNDATA**1977/506850-2/105**

14.04.1977

SEKSJONERING**OPPRETTET SEKSJONER:**

SNR: 4
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 455/9120
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

2017/307713-1/200

07.04.2017

RESEK/SAMMENSLÅING**SAMMENSLÅING AV:**

SNR: 19
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 355/9120
SNR: 20
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 355/9120

SAMMENSLÅTT TIL:

SNR: 19
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 710/9120

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 24.03.2026 kl. 17:39

Seksjon: Gnr: 211 Bnr: 67 Snr: 4

Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 17:39

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.