



SAKSBEHANDLER

Kjersti Aase Winjum  
Marit Vestvik  
Lars Erik Bru

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR DATO

31.10.2022

VÅR REF.  
22/02337-25

DERES REF.

DERES DATO

## **Trosterudstien 1 - Wenche og Jens Selmers bolig. G.nr / b.nr 41/439, Oslo kommune - forslag om fredning.**



*Foto: Teigens fotoatelier*

Trosterudstien 1 ligger i villabebyggelse i bydelen Vestre Aker i Oslo. Huset ble tegnet av arkitektene Wenche og Jens Selmer, og oppført i 1963. Huset var bolig for de to arkitektene og deres barn. Wenche Selmer hadde også sin arkitektpraksis her. Trosterudstien 1 regnes som et hovedverk innenfor norsk boligarkitektur etter andre verdenskrig. Boligen ble første gang publisert i Byggekunst i 1965. For huset fikk Wenche og Jens Selmer Sundts premie i 1962-63, og Treprisen i 1969.

Vi viser til tidligere utsendt melding om oppstart av fredning datert 20.05.2022.

Vi ber om at eventuelle merknader til forslaget om fredning sendes Riksantikvaren innen **12.12.2022**.

## **Forslag til vedtak om fredning**

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 foreslår Riksantikvaren fredning av Trosterudstien 1, gnr./bnr. 41/439 i Oslo kommune.

### **Formålet med fredningen**

#### **Formålet med fredningen etter § 15**

Formålet med fredningen er å bevare Trosterudstien 1 som et unikt og helhetlig arkitektonisk verk. Formålet med fredningen er videre å ivareta et av våre fremste eksempler på norsk etterkrigstids trehus- og eneboligarkitektur og som en representant for funksjonalismens løsninger og formspråk tolket i en norsk kontekst. Boligen er utført med høy håndverksmessig kvalitet, og med varige naturmaterialer.

Fredningen etter § 15 skal bidra til å:

- sikre at arkitektoniske og kulturhistoriske verdier ved bygningen bevares
- sikre bygningen som et fremragende og unikt eksempel på 60-tallets trehusarkitektur
- sikre bygningen som kilde til kunnskap om etterkrigstidens boligarkitektur
- bevare bygningens opprinnelige og eldre strukturer/konstruksjoner/ elementer
- bevare bygningens eksteriør med fasadens hovedstruktur og detaljering, med opprinnelig materialbruk
- bevare bygningens interiør med rominndeling, overflater og utvalgte bygningsdeler

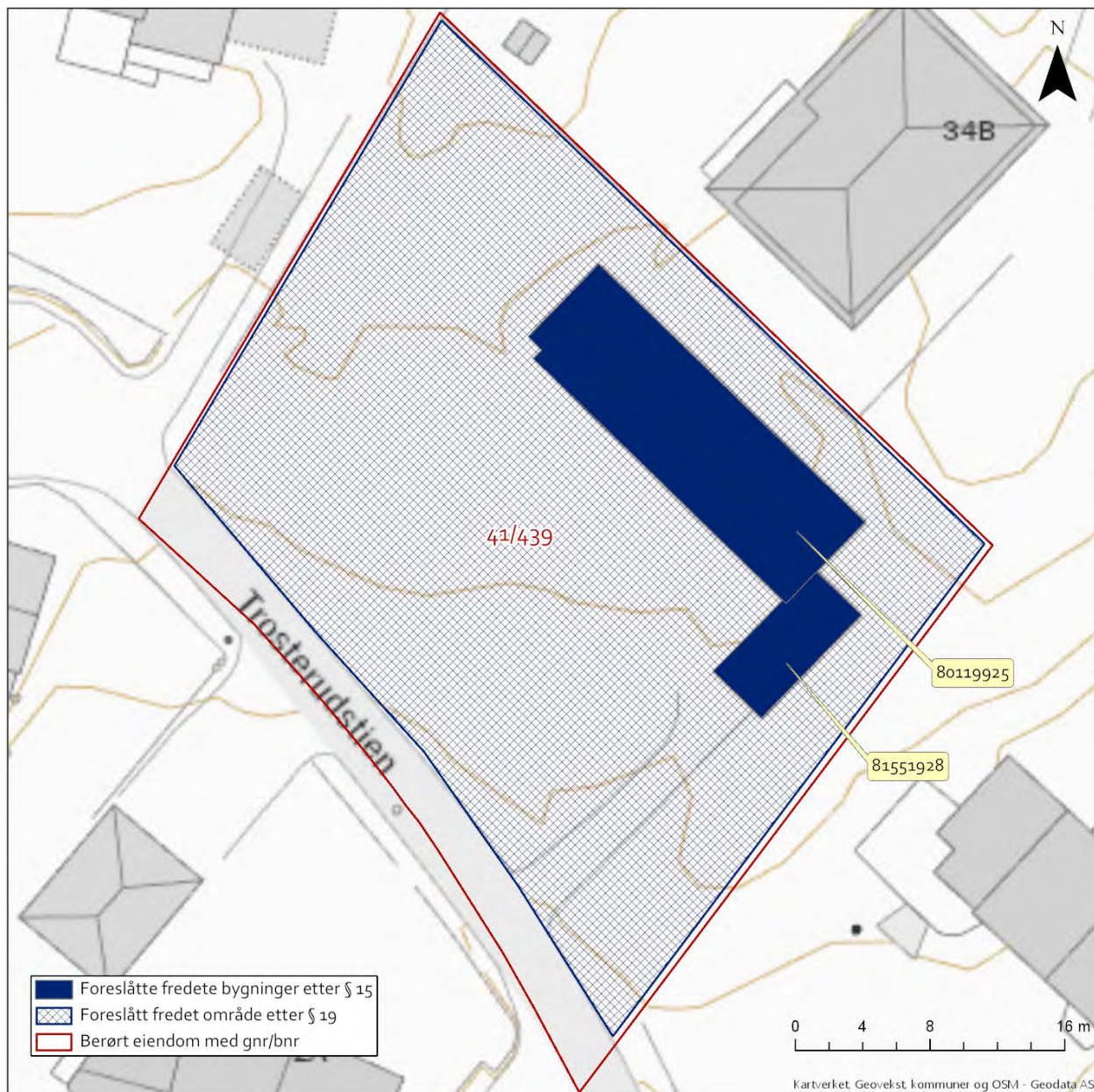
#### **Formålet med fredningen etter § 19**

Fredningen av utearealet skal bidra til å:

- bevare virkningen av bygningen i miljøet
- bevare sammenhengen mellom den fredete boligen og uteareal.

## Omfanget av fredningen

Fredningen omfatter kulturminnet som vist på kartet nedenfor:



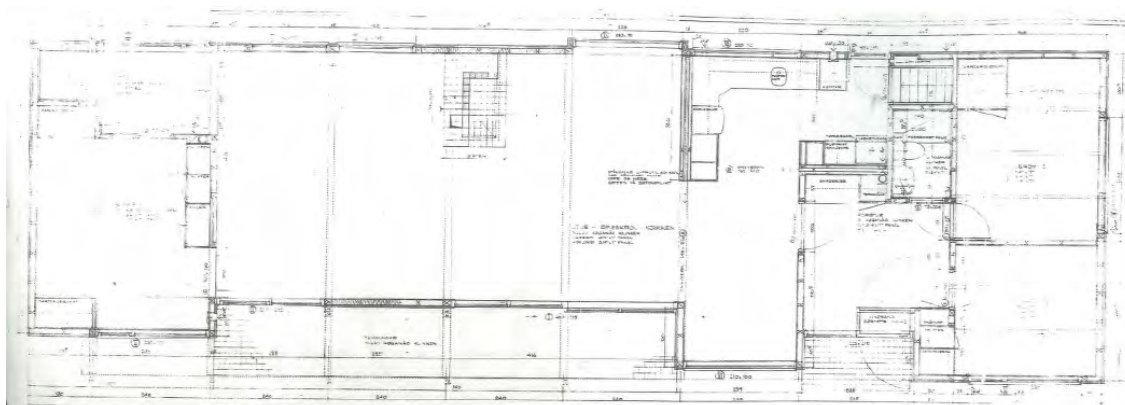
Navn på objekt	Kulturminne-ID	Gnr./bnr.	Bygningsnummer/ evt. koordinater	Omfang (eksteriør og / interiør)
Enebolig, 1. etasje	164843 og 164843- 24843-2	41/439	80119925	Eksteriør og interiør av bolig, bod og carport

### Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:

Fredningen av bygningen inkluderer:

- Eksteriør: konstruksjon og hovedelementer som fasade, materialbruk og overflatebehandling, samt bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk og pipeløp.
- Interiør: konstruksjonen med innvendige bærevegger og hovedelementer som planløsning, rominndeling, materialbruk, overflater og overflatebehandling samt bygningsdeler som vinduer, dører, alle fastmonterte møbler, mobile panelrammer trukket med tekstil i stue, gerikter, listverk, ildsted samt hoveduttrykket i badrom og kjøkken.
- Lagrede veggelementer ved en fremtidig midlertidig demontering av vegg mellom de to små soverommene.

Nyere bokhylle langs peisvegg i arbeidsrommet, samt lys-spoter i himling og varmpumpe med utvendige og innvendige elementer, er ikke omfattet av fredningen. Kjelleren omfattes ikke av fredningen.



Plan 1. etasje

### Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter:

Navn på område/objekt:	Kulturminne-ID	Objekter innenfor området	Gnr./bnr.	Bygningsnummer/koordinater
uteareal	164843-4	Bolig med bod og carport	41/439	80119925

Uteareal, som vist på kart, med eksisterende vegetasjon og topografi.

## Bestemmelser i kulturminneloven som gjelder for det fredete kulturminnet

Fredningsbestemmelsene gjelder det fredete kulturminnets eksteriør og interiør slik dette er beskrevet i fredningsomfanget, se ovenfor. I tillegg til fredningsbestemmelsene gjelder kulturminneloven §§ 15a, 16, 17, 18 og 21 (<https://lovdata.no/lov/1978-06-09-50>). I tillegg gjelder forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven.

### Særskilte bestemmelser etter § 15

Bygningen skal behandles og forvaltes på en slik måte at de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene det representerer blir ivaretatt. Det kan gis dispensasjon til å tilbakeføre bygningen til opprinnelig eller tidligere utseende og utforming. Forutsetningen er at tilbakeføringen kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag eller med utgangspunkt i historiske spor. Det kan videre gis dispensasjon for utbedring og oppgradering av bad og kjøkken dersom det opprinnelige form- og hoveduttrykket bevares.

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i det fredete kulturminnet. Med inngrep menes:

- a. å skade, rive, flytte, bygge om, endre, forandre materialer eller farger, eller foreta andre endringer som går ut over vanlig vedlikehold/ordinær skjøtsel.
- b. å skifte ut bygningselementer/konstruksjonselementer/materialer eller forandre overflater som presisert i omfanget.
- c. å skade eller fjerne fast inventar som presisert i omfanget å skade eller permanent fjerne større løst inventar som presisert i omfanget.
- d. å skade eller permanent fjerne fra eiendommen demonterte bygningsdeler/konstruksjonsdeler som presisert i omfanget.

Det kan gis dispensasjon for endringer/tiltak som følge av ny bruk av kjelleren. Det kan gis dispensasjon for etterisolering under forutsetning av at fasadens arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk opprettholdes.

### Særskilte bestemmelser etter kulturminneloven § 19

Innenfor det fredete området skal det ikke foregå virksomhet som kan motvirke formålet med fredningen.

Med virksomhet menes:

- a. etablering av alle former for ny bebyggelse, nye anlegg og strukturer og større faste konstruksjoner som vil motvirke formålet med fredningen
- b. å skade, fjerne eller endre strukturer/vegetasjon som er viktig for opplevelsen av det fredete bygningen i miljøet
- c. landskapsinngrep som planering, utfylling/tildekking, uttak av masser utvidelser av atkomstvei og sti

Fredningen er ikke til hinder for å etablere ny beplantning på baksiden av huset ved behov for avskjerming, eller at granhekken som innrammer hagen ved behov skiftes ut med en annen beplantning.

Fredningen er ikke til hinder for nødvendig reetablering/fornyning av eksisterende vegetasjon eller mindre, nye beplantingstiltak så lenge opplevelsen av et stort åpent hagerom ivaretas.

## Dispensasjon fra fredningen

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse i forkant for alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold/ordinær skjøtsel, jf. kulturminneloven § 15a. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold/ordinær skjøtsel, skal Byantikvaren kontaktes.

Byantikvaren kan i særlige tilfeller gi dispensasjon, ev. på visse vilkår, fra vedtak om fredning for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep jf. Avsnittet "særskilte bestemmelser etter §15".

Tiltak som eier har fått dispensasjon til, vil i enkelte tilfeller også kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven. Eier må avklare dette med kommunen.

Hvis det i en nødsituasjon må utføres strengt nødvendige tiltak som går ut over vanlig vedlikehold/ordinær skjøtsel, skal det tas kontakt med Byantikvaren så snart som mulig i etterkant.

Mer informasjon om dispensasjon, vedlikehold og skjøtsel finnes i Riksantikvarens retningslinjer for dispensasjonsbehandling (se [Riksantikvarens nettsider](#)).

## Tiltak som kan gjennomføres uten dispensasjon fra fredningen

Vanlig vedlikehold/ordinær skjøtsel kan gjennomføres uten dispensasjon fra fredningen.

Med vanlig vedlikehold for byggverk menes rutinemessig arbeid for å opprettholde bygningens tilstand, for eksempel overflatebehandling og reparasjon av bygningselementer i samsvar med opprinnelig eller eksisterende utførelse og materialbruk.

Med ordinær skjøtsel for grøntområde/uteområde menes rutinemessig arbeid som er nødvendig for å opprettholde en ønsket tilstand, hindre forfall som skyldes slitasje og som ivaretar formålet med fredningen. Mindre reparasjoner av elementer i grøntanlegg/uteområder murer er også å betrakte som vanlig vedlikehold og skal skje i samsvar med opprinnelig eller eksisterende utførelse og materialbruk.

Veggen mellom de to små soverommene kan tas ned ved behov. Veggelementene må tas vare på og oppbevares på eiendommen.

# Begrunnelse for vedtaket

## Kulturminnet fredet etter kulturminneloven § 15

Trosterudstien 1; arkitektene Wenche og Jens Selmers bolig, ble tegnet av de to arkitektene selv og oppført i 1963. Ekteparet Selmer regnes blant våre aller fremste boligplanarkitekter. Paret hadde en lang og variert erfaring fra boligprosjektering i ulik skala, som de hentet inn i arbeidet med deres eget hjem.

Wenche og Jens Selmers arkitektur var basert på idealer som nøysomhet, ressurs sparing og materialbevissthet. Disse idealene ble virkeliggjort gjennom en bevisst arkitektonisk og estetisk praksis.

Jens Selmer er blant annet kjent som gjenreisings- og boligblokkarkitekt innen sosial boligbygging, mens Wenche arbeidet mest med småhus og hytter. Begge la vekt på å skape praktiske, fleksible og vakre hus for hverdag og fritid. Begge hadde de stor kunnskap om, og interesse for materialeegenskaper og bygningsdetaljer. De var opptatt av god stedstilpassing, bruk av naturlige og varige materialer og fleksibilitet etter funksjonalistiske idealer.

Trosterudstien 1 representerer i stor grad disse verdiene og kvalitetene. Fra husets helhetlige formuttrykk ned til detaljene i eksteriør og interiør, er huset preget av nøkternhet og god funksjonalitet, men også av arkitektonisk oppfinnsomhet og høy material- og byggt teknisk kvalitet. Det finnes et slektskap til tradisjonell norsk byggeskikk i både materialitet, den håndverksmessige høye kvaliteten og i den respektfulle holdningen til hverdagsarkitekturen.

De to arkitektene brukte mye tid på å diskutere problemstillingen *hvor enkelt kan det gjøres?* De hentet inspirasjon fra deres egen fritidsbolig; en tømmermannskoie på Krokskogen, som ikke inneholdt annet enn det aller nødvendigste. Å ikke bruke mer plass, penger og ressurser enn nødvendig, var en holdning som preget samfunnet i etterkrigstiden. For arkitektparet Wenche og Jens Selmer var dette en holdning som varte livet ut, og som gjennomsyret deres arkitektur og tankegang.

Alle arkitektoniske og praktiske løsninger i Trosterudstien 1 bygger på bevisste og gjennomtenkte valg; fra husets plassering på tomten og samspill med uterommet, til romforløp, materialvalg og detaljering. Hverdagslivet står sentralt og er tatt på alvor i Wenche og Jens Selmers arkitektur; omtanken for hverdagens logistikk er gjennomgående, som igjen bygger på en presis analyse av de spesifikke romlige behov. Alle funksjoner og overflater er like viktige. Huset representerer en pragmatisk tankegang og tilnærming, samtidig som de to arkitektenes kunnskap om materialer, romforløp og formgiving kommer tydelig frem.

Med byggets geometri og plassering på tomten, er det lagt opp til et stort og åpent naturpreget hagerom, med mye dagslys. Forholdet mellom ute og inne er vesentlig for opplevelsen av arkitekturen i Trosterudstien 1. De store glassflatene i fellesarealene åpner huset mot hagen, og "tar den med" inn i stuen. Idealene om et liv med natur og friluftsliv, med mye dagslys og frisk luft, er noe som kjennetegner ikke bare Wenche og Jens Selmers arkitektur. Dette representerer også den arkitekturretningen de var en del av, sterkt influert av arkitekt Knut Knutsens tanker om tradisjonell norsk byggeskikk tolket inn i modernismens arkitektur.

Arkitekturen skulle underordnes og tilpasses tomten, og minst mulig av tomten skulle bebygges.

### **Nærmere om arkitekturen**

Huset i Trosterudstien 1 er en rektangulær bygningskropp på én etasje, med kjeller under deler av bygningen. Bygningen er lagt så nært som mulig opp til tomtens nordøstre tomtegrense. Dette frigjør plass til en størst mulig hage, med mest mulig dagslys. Bygningen har et paviljongpreg med store, åpne glassflater og et moderne, enkelt formspråk. Huset og hagen ligger godt gjemt bak en granhekk som skjermer mot veien. Utearealet med granhekken danner, sammen med huset, en innelukket og privat verden, hvor aktiviteter ute og inne kan gli over i hverandre.

Huset er oppført i bindingsverk i furu og er kledd med stående, tjærebehandlet, omvendt lektepanel, også det av furu. Huset er bygget etter 600mm modul, med tilpassinger der det har vært behov. Taket skråner svakt mot nord. Ytterveggene ved soverommene i hver ende av huset, er avsluttet høyere enn langveggen, slik at taket «vipper opp», og gir huset en avslutning på hver side.

Interiøret er preget av en gjennomgående og enkel materialpalett. Det var et styrende prinsipp for arkitektene å begrense antallet materialer. Materialene og detaljløsningene skulle være robuste, enkle å renholde, og skulle tåle bruk og barnelek. Konstruksjonsvirke, himlings- og veggpanel er i grønnsåpebehandlet furu. Det er rødbrun klinkerflis på gulvet i alle rom, bortsett fra på de to små soverommene i øst, hvor gulvet har bord av furu. Den synlige takkonstruksjonen med bjelker og doble dragere, danner et kontinuerlig rytmisk mønster i himlingen gjennom hele boligen. Til sammen skaper dette en tydelig og stram enhet og sammenheng gjennom en bolig som på samme tid er usedvanlig rik på detaljer, ulike romlige kvaliteter og praktiske, men særegne løsninger.

### **Området fredet etter kulturminneloven § 19**

Ved hovedinngangen er det etablert et bed, ellers er hagen i hovedsak naturpreget. Svaberg, trær og busker med en "utemmet" form er brukt til å skape en naturlig ramme rundt boligen og uterommet. Det var tidligere flere trær som skjermet og delte tomten i flere soner. Det var meningen at vegetasjonen i hovedsak skulle få vokse fritt, og sammen med tomtens topografi danne en naturhage. Arealet som i dag er gressplen, var i sin tid markblomsteng.

Hele tomten omfattes av områdefredningen og skal ivareta opplevelsen og virkningen av det fredete bolighuset i sitt opprinnelige miljø.

### **Tilstand**

Det er gjennomført en tilstandsvurdering av bygningen i forbindelse med salgsprosessen. Riksantikvaren vil få utført en tilstandsregistrering i forbindelse med fredningsaken.

### **Eiendomsforhold**

Jonas Jens Collett og Sven Andreas Collett eier eiendommen.



## Riksantikvarens myndighet

Myndigheten til å fatte fredningsvedtak etter kulturminneloven § 15 er lagt til Riksantikvaren av Klima- og miljødepartementet, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 2 (4).

Fredningen gjøres etter særskilte regler om saksbehandling jf. kulturminneloven § 22.

## Forholdet til annet lovverk

### Naturmangfoldloven

Som en del av saksutredningen må det gjøres en vurdering av om vedtaket er av slik karakter at det kan utgjøre en risiko for skade på naturmangfoldet. Denne utredningsplikten følger av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7.

Det er gjort søk i Artsdatabankens Artskart og Miljødirektoratets Naturbase den 21.10.2022, for å sikre at denne vurderingen bygger på tilstrekkelig kunnskap.

Det er vurdert at fredningen ikke vil medføre negative virkninger for naturmangfoldet.

### Plan- og bygningsloven

Planstatus for området:

24443: Offentlig kjørebane/veigrunn (16.11.1943)

S-4220: Bolig med tilhørende anlegg (Småhusplanen) (15.03.2006)

201806116: Pågående plansak – Bevaring av boliger

202102096: Pågående plansak – Revisjon av Småhusplanen

202204703: Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak

KDP-17: Område med behov for torg- og møteplasser.

## Bakgrunnen for fredningssaken

Våren 2022 ble Riksantikvaren gjort oppmerksom på at eiendommen Trosterudveien 1 skulle selges. Byantikvaren henvendte seg til Riksantikvaren, og anbefalte å starte opp en fredningssak på bakgrunn av eiendommens høye verneverdi og særegne arkitektoniske kvaliteter. Riksantikvaren støttet denne vurderingen og sendte 20.05.2022 ut varsel om oppstart av fredningssak.

Siden eiendommen er i en salgsprosess og det er behov for rask avklaring av videre eierskap, prioriterer Riksantikvaren denne fredningsprosessen høyt.

Huset er oppført på Byantikvarens gule liste.

## Sakshistorikk

### Kontakt med eier i fredningssaken

Riksantikvaren har hatt kontakt med eiere i forkant av varsel om oppstart av fredningssak. Siden eiendommen var i en salgsprosess på dette tidspunktet, har det vært dialog med eierne og DNB Eiendom (som var engasjert som megler for salget) om kulturminneverdiene eiendommen representerer, den videre fredningsprosessen og konsekvensene av en fredning.

### Melding om oppstart av fredningssak

Eiere, Byantikvaren og Oslo kommune fikk i brev av 20.05.2022 fra Riksantikvaren melding om oppstart av fredningssak, jf. kulturminneloven § 22 nr. 1. Melding om oppstart ble samtidig kunngjort i avisene Aftenposten og Avisa Oslo samt Norsk lysningsblad.

Det ble gitt en frist på seks uker til å komme med merknader.

### Merknader med Riksantikvarens kommentarer

Det innkam kun 1 merknad til melding om oppstart av fredningssak. Merknaden er her kort gjengitt med Riksantikvarens kommentar:

Merknad fra Elisabeth Selmer, datter av Wenche og Jens Selmer:

Elisabeth Selmer påpeker i e-post 20.05.2022 at det i varsel om oppstart av fredning fremgår at huset er tegnet av Wenche Selmer. Dette mener hun er feil, og viser til at huset er tegnet av Wenche og Jens Selmer i fellesskap.

Videre kommenterer hun at informasjonen om Jens Selmer må utfylles.

Riksantikvaren tar merknaden til orientering og har rettet opp forslaget til fredningsvedtak i tråd med dette.

### Høring av vedtak

Riksantikvaren har utformet et fredningsforslag, som i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 2 sendes på offentlig ettersyn og til høring til berørte parter. Samtidig blir det kunngjort i avisene Aftenposten og Avisa Oslo samt i Norsk lysningsblad, se egen kunngjøring på Riksantikvarens nettsider.

### **Det gis en frist til 12.12.2022 til å komme med uttalelse til fredningsforslaget.**

Eventuelle merknader til fredningsforslaget sendes til [postmottak@ra.no](mailto:postmottak@ra.no), eller til Riksantikvaren, Postboks 1483 Vika, 0116 Oslo.

## Videre saksgang

Fredningsforslaget skal etter høringen bearbeides på bakgrunn av innkomne merknader og vil deretter oversendes Oslo kommune til politisk behandling, jf. kulturminneloven § 22 nr. 3. Det er Riksantikvaren som fatter vedtak om fredning. Fredningsvedtaket kan påklages.

## Praktisk informasjon

### Kontaktinformasjon

Det er Byantikvaren som har ansvaret for forvaltningen av fredete byggverk, anlegg og områder i Oslo. Byantikvaren svarer også på spørsmål om fredningen og behandler søknader om dispensasjoner og tilskudd.

### Ansvar for vedlikehold

Eier eller bruker har ansvar for vedlikehold av det fredete kulturminnet og det fredede området.

### Økonomiske tilskudd

Det er anledning til å søke Byantikvaren om tilskudd til merkostnader som følger av krav til antikvarisk utførelse ved sikring, istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av fredete kulturminner. Private eiere eller brukere har krav på helt eller delvis vederlag til fordyrende arbeid på de fredete kulturminnene som følger av vilkår for dispensasjon. Mer informasjon om tilskudd finnes på [Riksantikvarens nettsider](#) eller kan innhentes ved å kontakte Byantikvaren.

Det gis normalt ikke tilskudd til fredete kulturminner som eies av museer eller det offentlige.

Vennlig hilsen

[Turid Kolstadløyken](#)  
Avdelingsdirektør

Sigrud Murud  
Seksjonsleder

## Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg:

Dokumentasjonsvedlegg Eksteriør og uteareal

Dokumentasjonsvedlegg Interiør – u.off

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Byantikvaren - Oslo		Postboks 2094 Grünerløkka	0505 OSLO
Jonas Jens Collett		Vestsideveien 480	3410 SYLLING

Oslo kommune		Rådhuset	0037 OSLO
Sven Andreas Collett		Gina Krogs Veg 22	7046 TRONDHEIM

Kopi til:

Ina Sartz, DNB Eiendom AS, avd. Oslo Ullevål, DNB Eiendom AS, avd. Oslo Ullevål, Sognsveien  
77 C 0840 Oslo

Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO