PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

SOGNSVEIEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - sameiet

Exdok og ferdigattester

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

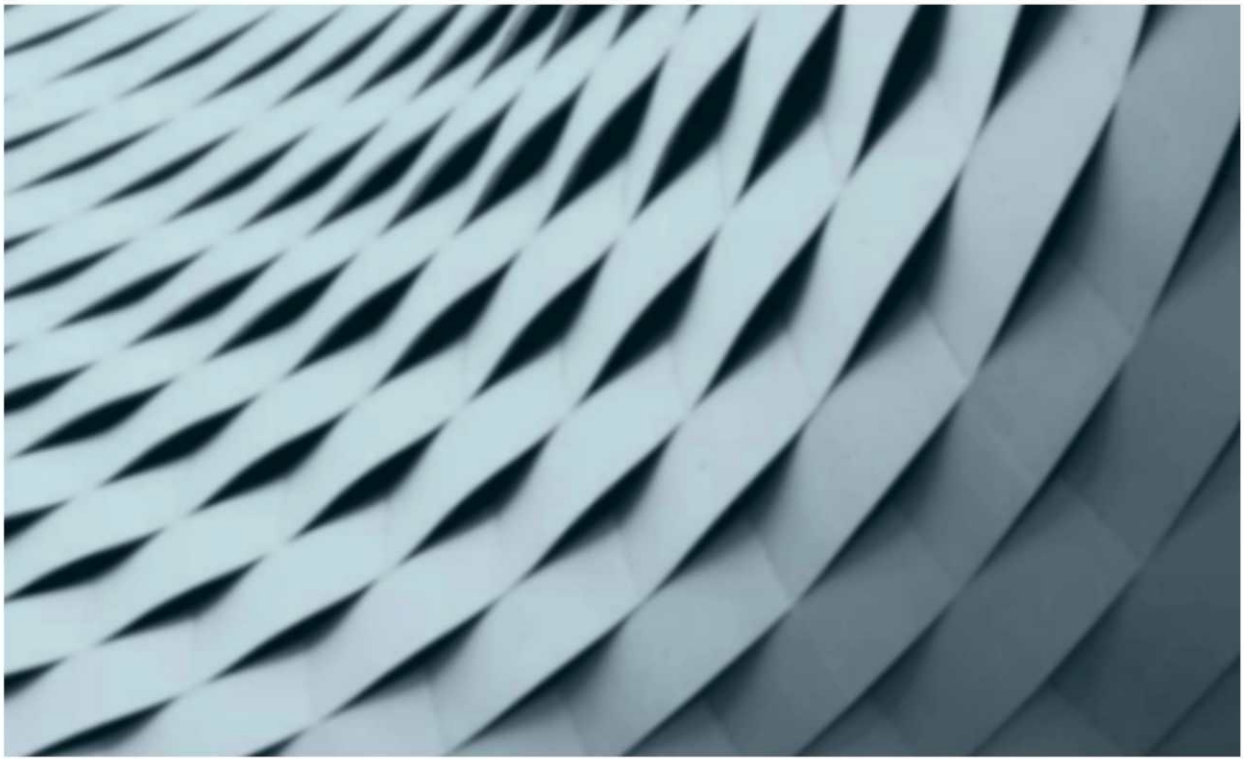
Tilstandsrapport

Sognsveien 4, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 86, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1927 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WG5099

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

TEK :NORGE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Selveierleilighet beliggende i bygningens 7. etasje.
Det er personheis i bygget.

Leiligheten disponerer to kjellerboder, hver på ca. 2 kvm.

Leiligheten er oppgradert/pusset opp i 2025 med bl. a. rehabilitert bad. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer (kjøkken flyttet inn i stuen). Nytt el-anlegg. Downlights i entré, bad og kjøkken/stue. Nye innerdører, varmekabler i entré, avrettede gulv, 1-stavs parkett i bred format samt generell oppussing av øvrige overflater.
Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

2-lags isolerglass i treramme. Produsert i 1992.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format. Fliser i entré.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong. Himling med downlights i entré, bad og kjøkken/stue. Takhøyde i stue er målt til 2,47 meter.

Hvite formpressede speildører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad rehabilitert i 2025.

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med naturlig avtrekk via ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i polert stein med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Polert stein mellom kjøkkenbenken og overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone (kullfilter).

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i baderomsvegg.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Tilluft via friskluftsventiler i yttervegg på soverom (en luke er igjenmalt og bør åpnes), samt ventiler i vindusramme.

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk varmekabler i gangen og på bad.

El-tavle med automatsikringer plassert i felles sikringsskap i korridor på etasjeplan. Nytt elektrisk anlegg i 2026.

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

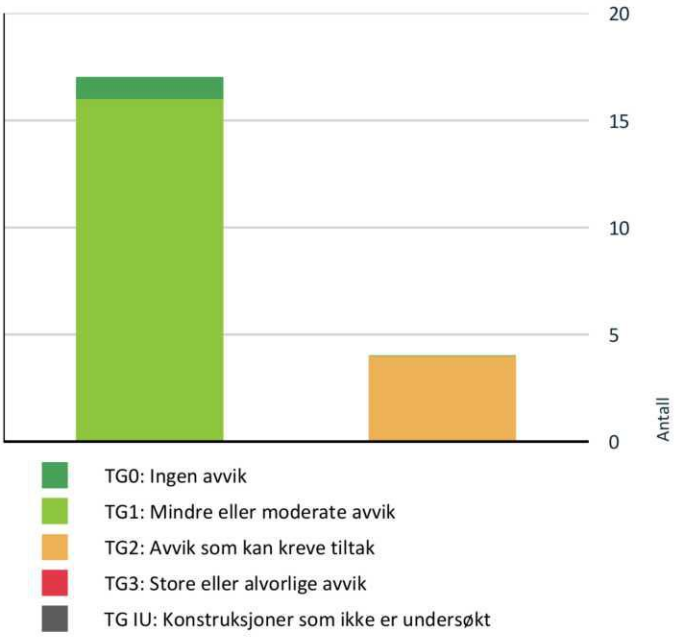
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i treramme.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene er eldre og har usikker fremtidig funksjon. Stedvis utvendig avflassing og værslitt treverk. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i høy alder og påviste avvik.

Konsekvens/tiltak
• Justering av vinduer samt vanlig vedlikehold må påregnes. Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt, da eldre vinduer har økt risiko for punktering, dårligere energiegenskaper og slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Dette kan medføre varmetap, redusert komfort og økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format. Fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong. Himling med downlights i entré, bad og kjøkken/stue. Takhøyde i stue er målt til 2,47 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betong.
Det ble nivellert med laser i følgende rom: Gang, soverom og stue/kjøkken. Det ble ikke observert skjevheter, svekkelser eller skadesymptom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 2 mm gjennom hele rommet i stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 1 mm innenfor 2 meter i stue.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede speildører i trekarm.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad rehabilitert i 2025.
Det er fremlagt diverse dokumentasjon på oppgradering/rehabilitering i form av fakturaer, FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring fra fagforetak (Kolsås Rør AS, Tømrermester Jo Morten Hagen AS og GP Elektro AS). Det foreligger også bildedokumentasjon av innebygd siterne for toalett og detaljer for utførelse av membran (SINTEF Teknisk Godkjenning for smøremembransystemet (Schönox).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

7. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt produktbeskrivelse samt bildedokumentasjon av detaljer for utførelse av membran (SINTEF Teknisk Godkjenning for smøremembransystemet (Schönox).

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone (membran påvist/innfestet i sluk samt påvist bak list ved dørterskel).
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant synlig topp membran ved dørterskel er målt til 5,8 cm.



Plastsluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone



Membran påvist/innfestet i sluk.



Membran påvist bak list ved dørterskel.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med veggmontert toalett (innebygd sisterne har dokumentert sealbag system), dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk via ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen hvis mulig.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere inneklima.

Det kan være at borettslaget/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Eventuelt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er benyttet inspeksjonsluke fra tilstøtende rom (fra entré).

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler (vektprosent) med pigger i bunnsvill. Målingene ga ingen utslag på fukt. Visuell kontroll via luken avdekket ingen tegn til fuktskader eller misfarging.





KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i polert stein med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Polert stein mellom kjøkkenbenken og overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

7. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (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.
Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TG2 gis i henhold til NS 3600 da det mangler mekanisk avtrekk ut fra rommet. I bygårder er det imidlertid vanlig med fellesregler som forbyr tilkobling av motorisert avtrekk til felles kanaler, slik at kullfilterventilator ofte er eneste tillatte løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

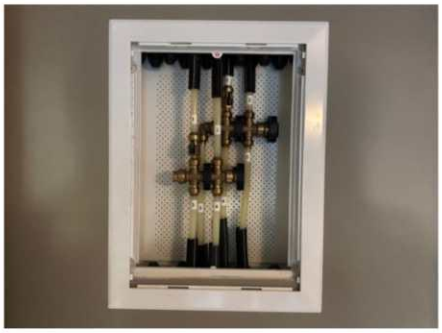
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i baderomsvegg (tilkomst fra soverom). Stoppekran plassert i vegg i entré (tilkomst via inspeksjonsluke).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i baderomsvegg (tilkomst fra soverom).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Tilluft via friskluftsventiler i yttervegg på soverom (en luke er igjenmalt og bør åpnes), samt ventiler i vindusramme.

TG 1 Varmtvann

Beskrivelse

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt. Bygningsdelen er en del av fellesanlegget og ytterligere vurderinger er ikke foretatt.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Radiatorer har oppnådd mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men vanlige vedlikeholdstiltak (som f.eks. lufting/ventilbytte) samt utskifting/fornying må påregnes på sikt. Konsekvensen av alder og slitasje kan være redusert varmeeffekt, trege ventiler eller økt risiko for lekkasje over tid.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El-tavle med automatsikringer plassert i felles sikringsskap i korridor på etasjeplan.

Beskrivelse av el-anlegg (basert på samsvarserklæring fra GP Elektro AS):
Det er utført omfattende rehabilitering/ombygging av det elektriske anlegget i leiligheten i perioden november 2024 til februar 2025. Arbeidet er utført i henhold til FEL og NEK 400:2022.
Sikringsskap og inntak: Hovedsikring er oppgradert fra 2x25A til 2x32A (godkjent av Elvia). Det er montert nytt overspenningsvern, ny jordskinne, avdekking, samt 1 stk. 25A og 5 stk. 15A jordfeilsikringer.123
Nye kurser (6 stk.):
25A til platetopp (avsluttet med komfyrvakt).4
15A til stekeovn.5
15A til oppvaskmaskin, Waterguard og kjøleskap.6
15A til vaskemaskin.7
15A forbrukskurs til gang, bad og to soverom.8
15A forbrukskurs til stue og kjøkken.9
Lys- og styringssystemer: Det er montert trådløse Plejd-dimmere og SG downlights på bad, i gang og stue.101112131415
Varme: Det er lagt nye varmekabler med MTC4-termostater i gang og på bad.1617
Stikkontakter og punkt: Opplegg og montering av nye stikkontakter i alle rom, samt opplegg for vaskemaskin, speillys og belysning under overskap på kjøkken.181920212223
Samsvarserklæring og sluttkontroll er datert og signert av faglig ansvarlig den 08.03.2025.




GP elektro as
AUTORISERT ELEKTROINSTALLATØR
230V IT
Kursoversikt Leil. 707

Nr.	Tekst	sikring	Kar	Kabel	F.	L.
1	Hovedsikring	32A				
2	Overspenningsvern					
3	Platetopp	25A	C 30mA	2x6	A1	14
4	Oppvaskmaskin/ kjøleskap	15A	C 30mA	2x2,5	A1	12
5	Stekeovn	15A	C 30mA	2x2,5	A1	16
6	Vaskemaskin	15A	C 30mA	2x2,5	A1	4
7	Lys, stikk stue og kjøkken	15A	C 30mA	2x2,5	A1	22
8	Lys, stikk gang, bad og soverom	15A	C 30mA	2x2,5	A1	18
9						
10						

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

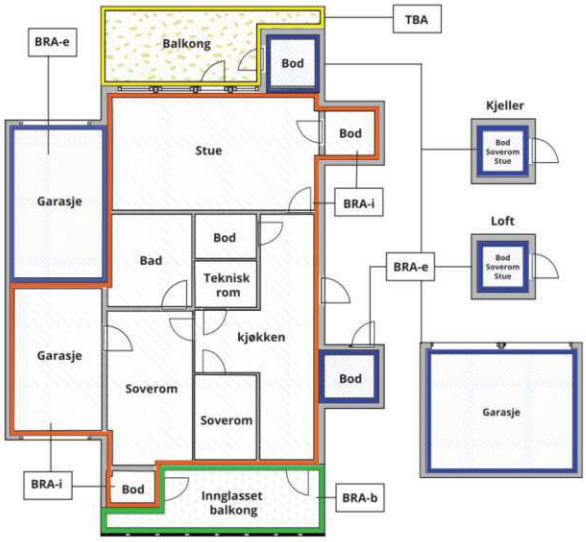
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	66			66	
Kjeller		4		4	
SUM	**66**	**4**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e i kjeller gjelder 2 boder (hver bod er på ca. 2 kvm.)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Rehabilitert bad. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer (kjøkken flyttet inn i stuen). Downlights i entré, bad og kjøkken/stue. Nytt el-anlegg. Nye innerdører, gulvvarme i entré, avrettede gulv, 1-stavs parkett i bred format samt generell oppussing av øvrige overflater.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Mina Nygård Hosseinian	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	86		62	2295 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Sognsveien 4

Hjemmelshaver
Andreassen Martin, Hosseinian Mina Nygård

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema fra selger.	01.10.2026	Mottatt på mail i etterkant av befaring.	Gjennomgått		Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg bakerst i rapporten.	05.10.2026	Se vedlagte dokumentoversikt.	Gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	Lagt til dokumentoversikt bakerst i rapporten.
3	30.09.2026	
4	05.10.2026	Egenerklæringsskjema mottatt.

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dokumentoversikt - Sognsveien 4

Oppdragsnr.: 11276-1927 | Dato utarbeidet: 05.10.2026

Dato	Firma	Beskrivelse
02.02.2026	Sika Norge AS (SINTEF)	SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20957 for Schönox 2K DS Rapid våtromsmembransystem.
10.11.2025	Sika Norge AS (SINTEF)	SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2389 for Schönox HA våtromsmembransystem (revidert 10.11.2025).
03.09.2025	Sika Norge AS	Sikkerhetsdatablad for Schönox 2K DS Rapid, dispersjonskomponent (væske).
08.03.2025	GP elektro AS	Faktura nr. 3538 (sluttfaktura) for elektroarbeid ved renovering av leiligheten: hovedsikring økt fra 2x25A til 2x32A, overspenningsvern, nye jordfeilsikringer, 6 nye kurser, komfyrvakt, varmekabler i gang og bad samt Plejd-styrt belysning.
08.03.2025	GP elektro AS	Følgebrev med samsvarserklæring, sluttkontroll og FDV-dokumentasjon for elektroinstallasjonen.
08.03.2025	Ikke oppgitt (hentet fra NOBB)	FDV-dokumentasjon for karmsett Premium i hvitmalt furu: produktbeskrivelse, drift, vedlikehold og antatt levetid 20 år.
07.03.2025	Ikke oppgitt (hentet fra NOBB)	FDV-dokumentasjon for terskler i lakkert eik: produktbeskrivelse, drift, vedlikehold og antatt levetid 20 år.
06.03.2025	Combiwood Barkevik AS	FDV-dokumentasjon for behandlet listverk og utforinger i furu/gran (NOBB hovedgruppe 0511).
06.03.2025	Ikke oppgitt (hentet fra NOBB)	FDV-dokumentasjon for behandlet furulisteverk (Harmoni): produktbeskrivelse, drift, vedlikehold og antatt levetid 20 år.
03.03.2025	Sika Norge AS	Sikkerhetsdatablad for Schönox 2K DS Rapid, pulverkomponent.
31.01.2025	Kolsås Rør AS	Faktura nr. 27340 for rørleggerarbeid iht. avtale ved oppussing av kjøkken og bad, restbeløp etter tidligere a konto.
31.12.2024	Tømrermester Jo Morten Hagen AS	Faktura nr. 101059 for membran- og flisarbeid på bad (arbeidstimer) samt viderefakturerte materialer fra Maxbo, Mur og tak proff og Fliskompaniet.
26.11.2024–10.12.2024	Tømrermester Jo Morten Hagen AS	Timeliste for flislegger- og membranarbeid på bad, totalt 62,5 timer.
21.11.2024	Maxbo (Lovenskiold Handel AS)	Faktura nr. 407331893 for herdet tregulv (Bjelin eik), 28 pakker, fakturert til Tømrermester Jo Morten Hagen AS for arbeidet i leiligheten.
14.11.2024	Naturstein Montering AS	Kundepris/tilbud nr. 3375 (rev. 14.11.2024, opprinnelig 07.10.2024) for kjøkkenbenkeplate og vegg i Dekton Taga

		med underlimt vask, hull for armatur og koketopp, oppmåling og montering.
06.11.2024	Sika Norge AS	Sikkerhetsdatablad for Schönox HA smøremembran.
14.10.2024	IKEA	Ordreoversikt nr. 1470431604 for kjøkken: METOD-skap med SINARP-fronter, skuffer, belysning og hvitevarer (kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og ventilator).
01.11.2023	Sika Norge AS (Schönox)	Produktdatablad for Schönox 2K-DS Rapid, hurtigherdende 2-komponent membran for våtrom, balkong og terrasse.
28.09.2023	Sika Norge AS (Schönox)	Produktdatablad for Schönox HA, 1-komponent dispersjonsbasert smøremembran for innendørs våtrom.
08.2023	Sika Norge AS (Schönox)	Produktdatablad for Schönox ST/CM membranbånd, hjørner og mansjetter for tetting av overganger, rørgjennomføringer og sluk.
19.04.2023	Bjelin	Vedlikeholdsanvisning for lakkerte gulv av herdet tre: rengjøring, flekkfjerning, periodisk vedlikehold og reparasjon.
Udatert	GP elektro AS	Kursoversikt for sikringsskap (leil. 707) med 8 kurser samt brukerveiledning for jordfeilsikringer og overspenningsvern.
Udatert	Kolsås Rør AS	FDV-dokumentasjon for oppussing av bad og kjøkken (forside).
Udatert	ByggDokumentasjon	Generell FDV-dokumentasjon for boligen: vedlikehold av interiør, våtrom, elektro, rør og ventilasjon.
		Fotodokumentasjon (16 bilder) fra baderomsarbeidet: innbyggingssisterne (TECE), våtromsplater og smøremembran med membranbånd i overganger gulv/vegg og rundt rørgjennomføringer, før flislegging.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260077
Addresse	Sognsveien 4		
Postnr.	0451	Sted	OSLO
Selgers navn	Mina Hosseinian		
Selgers navn	Martin Andreassen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2/9-24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M H
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovering av bad. Membran, fliser, sanitærutstyr og nytt elektrisk anlegg. Nytt avløp og vanntilførsel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Gp elektro, alt av elektronisk anlegg.Koloss Rør, alt av vann og avløpTømrermester Jo Morten Hagen, membran, fliser.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran på hele badet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk og avløp helt fra hovedstamme og inn i leilighet.

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

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

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

Nye varmekabler. Nytt elektronisk anlegg med lys og strøm.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

GP elektro. Med fdv og faktura.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering. Nytt avløp, tilførsel og stoppekran

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kolsås rør. Forside av FDV og Fakturaer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sikringsskap, økt strømtilførsel til bolig. Byttet alt av elektrisk anlegg i bolig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

GP ELEKTRO. FDV dokument og faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Flyttet kjøkken ut i stuen, gjort om gammelt kjøkken rom til soveromByttet gulv på alle flater. Gipset alle vegger. Foret ned himling og gipset i stue/kjøkken, gang og baderom.Gulv er isolert med isopor og flytestøpt 3,5cm.Plassbygged møbler.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.10.2026

Signert av *Mina Hosseinian*

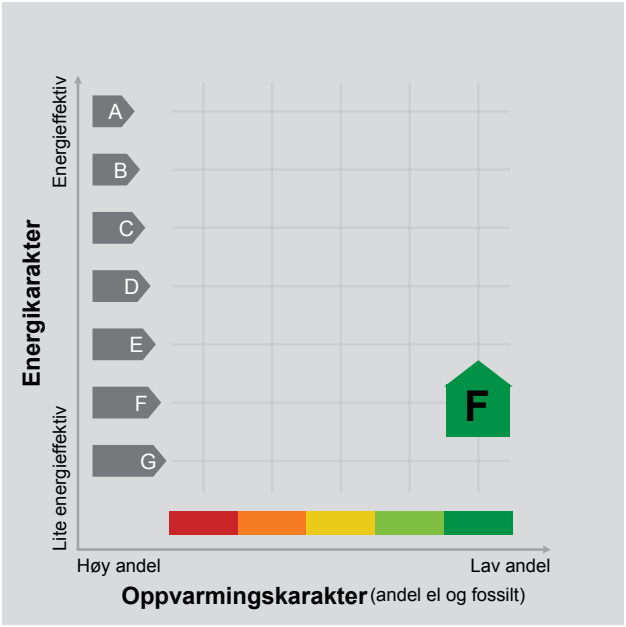
Signert av *Martin Andreassen*

Initialer selger:
M H
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sognsveien 4
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80542798
Bruksenhetsnummer	H0707
Merkenummer	Energiattest-2024-12202
Dato	20.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sognsveien 4

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Forskningsparken Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	3 min 0.2 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	3 min
Kiwi Adamstuen	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	18 min
Sykehusapoteket Oslo, Ullevål	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	18 min

SPORT

Idioten balløkke	6 min
Sophus Bugges plass	6 min
Fresh Fitness Ullevål	3 min
EVO Adamstuen	4 min

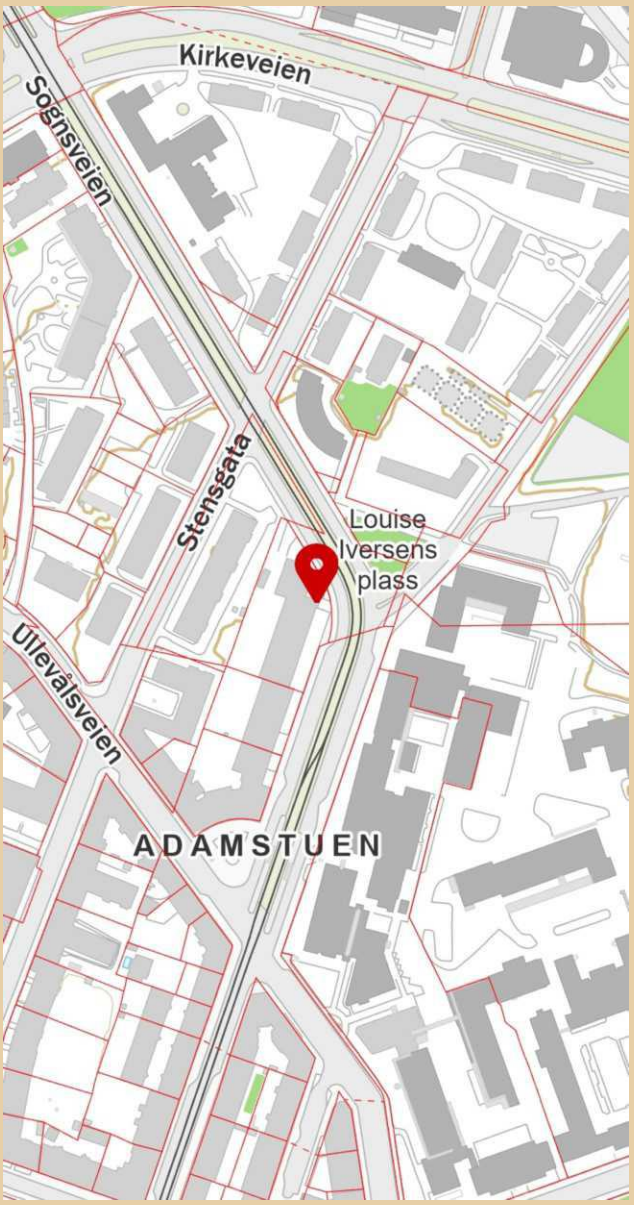
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kvartal Eiendomsmegling AS

Att.: Preben Sørensen

Deres ref.:
Vår ref.: 213-1- 00062 Diana Catia Evju

Sognsveien 4 Sameiet - Seksjons nummer 62 - Andreassen, Martin og Hosseinian, Mina

Deres henvendelse av 01.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 00062 i Sognsveien 4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sognsveien 4 Sameiet
Org.nr.:	980439046
Seksjonsnr.:	00062
Seksjonseier:	Andreassen, Martin Hosseinian, Mina
Adresse:	Sognsveien 4, 0451 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82737040

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	26 723
Andel formue pr 31.12.2025	19 595

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

VEDLIKEHOLDSFOND	556,00
FELLESKOSTNADER	3 074,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 630,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån
Se vedlagte nedbetalingsplan.

Det er i år foretatt en refinansiering av lånet.

Dyrehold

Diverse
Gjeldende parkering henvises det til leie av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Det praktiseres venteliste. Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Under henvisning til bestemmelsen i vedtektenes § 4, 1. avsnitt, ber vi vennligst om at ett eksemplar av sameiets vedtekter signeres av ny(e) eier(e) og returneres Sameiet Sognsveien 4 v/vårt kontor føre salget er gyldig. Vi gjør oppmerksom på at ved eventuell utleie av leiligheten stiller styret strenge krav til at husordensreglene blir fulgt. Utleie skal meddeles skriftlig til styret, da det er viktig for styret at man til enhver tid vet hvem som bebor eiendommen. Viser spesielt til husordensreglene punk 6 og vedtektenes § 12. Videre stiller styret strenge krav til oppussing jfr. Vedlegg I forbindelse med salget skal det også innbetales ett flyttegebyr til Sameiet, stort kr 2.500,-. Flyttegebyret belastes kjøper.
Det foretas i disse dager en utskifting av 2 stk. heiser i eiendommen.
Eiendomsselskapet er i ferd med å foreta salg av en leilighet som til nå har fungert som vaktmester-/utleieleilighet.

Styret
Styreleder: Kim Erik Martinsen, e-post: martinsen333@me.com styrets e-post

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: kr 4 853,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før

salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 01.10.2026
for Sognsveien 4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Diana Catia Evju

Innkalling

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

Tidsrom	19. mai 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	11. mai. 10:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karin Lund
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Lauritz Fredrik Galtung

Kommentar
Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, Oslo

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Karin Lund

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Lauritz Fredrik Galtung

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Styrets beretning for 2025

Beskrivelse
Styrets gjennomgang av "Styrets beretning for 2025".

Vedlegg
213 - Styrets beretning for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025

Forslag til vedtak
Årsregnskap m/noter og revisjonsberetning 2025 godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg
213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf
213 - 2-1 Revisjonsberetning_Sameiet_Sognsveien_4_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Styrets innstilling
Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

"For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 130.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Heisutskiftning

Beskrivelse
Styret informerer om heisenes tilstand og finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak
Styret ber årsmøtet om å vedta utskifting av heisene ettersom det ikke lenger er mulig for utbedringer/reparasjoner. Heisene er rett og slett blitt for gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. "Vaktmesterleiligheten" Snr. 11 - Salg

Beskrivelse
Styret informerer om eventuelt salg av vaktmesterleiligheten samt skatt som påløper av gevinsten.

Forslag til vedtak
Styret gis av årsmøtet fullmakt til utførelse av salg av "Vaktmesterleiligheten" - snr. 11.

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Opptak av lån

Beskrivelse
Med henvisning til pkt. 5 og 6, ønsker styret å redegjøre for heisutskiftning. Dette er en større kostnad som enten kan innhentes ved salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten -, opptak av lån eller begge deler.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til utreding av ovennevnte scenarioer.
Årsmøtet vedtar også at styret gis fullmakt til salg av leilighet snr. 11 samt fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

8. Budsjett 2026

Forslag til vedtak
Budsjett for 2026 forslås godkjent som styrets arbeidsverktøy for året 2026.

Vedlegg
213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

9. Valg - Valgkomitè

Beskrivelse
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Vedtak:

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

10. Valg

Kommentar
Vervet til styreleder er i år på valg. Forslag til styreleder for 2 år er Momcilo Dimitrijevic.
Vervet til styremedlem Karin Lund er også på valg i år, men Karin Lund har sagt seg villig til gjenvalg for 2 nye år.
Vervet til styremedlem Oskar Nygren har ytterligere 1 år igjen av sitt verv.
Vervet til begge varamedlemmene, Dag Hov og Nora Wang Austad har ytterligere 1 år igjen av sine verv.

Litt informasjon fra Momcilo Dimitrijevic:
Jeg heter Momčilo Dimitrijević og jeg bor i 5. etasje sammen med kona mi Marina og dattera vår Vera.
Vi kommer opprinnelig fra Serbia, men vi har bodd i Oslo siden 2019. Det er snart seks år siden vi flyttet inn i Sognsveien 4.
Jeg har mastergrad i IT- og datavitenskap, og har over 15 års arbeidserfaring, hovedsakelig innen IT.
Gjennom karrieren har jeg stort sett jobbet som konsulent, enten selvstendig eller på vegne av større konsulentselskaper.
I dag jobber jeg som systemutvikler i Statkraft, hvor jeg jobber med ulike prosjekter i forskjellige roller, noe som kanskje også kan være nyttig for å bistå styret i arbeidet som kommer.
Etter å ha bodd her en stund ønsker vi å gi tilbake til felleskapet, hjelpe til og bidra der det trengs.

Styreleder

Momcilo Dimitrijevic (For 2 år)

Styremedlem

Oskar Nygren (Ikke på valg)
Karin Lund (For 2 år)

Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)
Nora Wang Austad (Ikke på valg)

Styrets beretning for 2025

Det har blitt avholdt fem styremøter i 2025. I tillegg har styret hatt tett kontakt på telefon, gjennom Lettstyrt og ved uformelle «møter» i trappeoppgangen når det er behov. Styreleder bor ikke lenger i gården, så mange av diskusjonene har foregått per telefon.

Saker styret har arbeidet med

Heisene: Vi har hatt heisstans flere ganger løpet av perioden. I mange tilfeller har styret og/eller vaktmester klart å få heisene i gang igjen uten å tilkalle service, men det har også blitt en god del serviceutkall. Heisene er fra byggeår, men ble utbedret i 2001.

Ettersom servicekostnadene var i ferd med å bli høye, begynte styret å undersøke ulike alternativer for utbedring og kostnadene ved dette, tidlig høst 2025.

24/10-25 stanset den venstre heisen helt, og det vil bli uforholdsmessig dyrt å sette den i gang igjen. Dette aktualiserte i enda større grad behovet for utskifting/utbedring av heisene.

Vi har innhentet to ulike tilbud (fra hhv Kone og Schindler), og det er kun ca. Kr. 20 000,- som skiller dem. Full utskifting vil komme på ca. 4,2 millioner kroner eks. MVA , og dette må finansieres enten ved

a) Lån
b) Salg av vaktmesterleiligheten (se eget punkt)
c) En kombinasjon av a og b

I tillegg har sameiet ca. 265.000,- stående på et vedlikeholdsfond, som også kan brukes til å delfinansiere heisutskifting.

Det *er* mulig å kun utbedre heisene, men verken Kone eller Schindler anbefaler dette. Anbefalingen er full utskifting. Dette koster omtrent det dobbelte av en modernisering, men vi vil da få helt nye, moderne heiser med garantier, lave serviceutgifter og mange leveår foran seg. De gamle slagdørene og fotocellene vil skiftes ut med støysvake, automatiske skyvedører.
Den høyre heisen vil også bli en del større, ettersom det såkalte bårerommet kan inkluderes i kabinen. Det er verdt å nevne at dagens heiser ikke tilfredsstiller nye krav til dører, men at sameiet har fått dispensasjon gjennom å sette på et svart-gult bånd for å markere fotocelle-strålen. Denne dispensasjonen kan trekkes tilbake på kort varsel, og dette har vært et moment i vurderingen av modernisering vs. full utskifting.

Styret har vedtatt full utskifting av heisene. Vi har valgt Kone som leverandør, i samarbeid med en entreprenør som er ansvarlig for byggtekniske arbeider og søknad til Plan- og bygningsetaten.

Søknadsprosessen, bestilling av materialer og deler osv. tar dessverre tid. De vil starte med heisen som står i dag så raskt som mulig, og sannsynligvis før sommeren. Prosjektet vil likevel ikke bli ferdigstilt før et godt stykke ut på høsten/vinteren. Målet er minst mulig ulempe for alle beboere, og kortest mulig driftsstans. Driftsstans skal varsles i god tid.

Ev. salg av vaktmesterleiligheten. Sameiet eier en «vaktmesterleilighet» i første etasje. Denne har vært utleid til samme person i en årrekke, men han har nå sagt opp leieavtalen og flyttet. Styret har derfor innhentet meglertakst (est. 5 millioner kroner) og et tilbud om salg fra meglerfirmaet Schala & Partners v/ partner Bjørnar Mikkelsen. Etter styrets vurdering er det er gunstig tilbud. Styret har også innhentet en vurdering av skattemessige konsekvenser for seksjonseierne via forretningsfører.

Finansiering av heiser samt salg av vaktmesterleiligheten vil være egne punkter på årsmøtet.

Utleie: Det er mange utleieleiligheter i gården, og dette innebærer en god del oppfølging fra styrets og forretningsførers side, blant annet bestilling av postkasseskilt, legge inn navn i Defigo, innkreve flyttegebyr, finne ut hvem som faktisk har flyttet inn osv. Alle utleiere må huske å melde ifra om bytte av leietakere til styret og forretningsfører, det skjer slett ikke alltid.

Trær og forhage: Trærne på forsiden av blokka hadde ikke vært beskåret på flere år, og de begynner å bli svært høye. Kronene tar en del lys, men skjermer også mot trikkestøy. Styret bestilte beskjæring av en leverandør vi tidligere har vært veldig fornøyd med, men denne gang tok de svært lite av trærne, og de nektet å beskjære mer. Et nytt styre kan vurdere om de vil tilkalle et annet firma.

Plenene foran huset var i ganske dårlig forfatning enkelte steder, og det ble forsøkt toppdresset og sådd ved dugnaden. Dessverre ble det tørke, og forsøket var nok ikke særlig vellykket.

Mireille Caspari har satt norske engblomster fra egen hyttehage rundt trærne, og vi håper disse vil etablere og spre seg.

Styret har dessuten fått råd av en av seksjonseierne som er anleggsgartner, til å kjøpe egnede planter som kan gjøre forhagene litt finere. En liten gjeng av oss spadde disse ned i fjor høst, og vi håper de vil etablere seg.

Nytt styre oppfordres til å fortsette arbeidet med forhagene, beskjæring av trær og busker og eventuelt etablere en sykkelparkering bak søppelskurene.

Parkering: Det har vært noe vedlikehold av ladeboksene gjennom året. Garasjeporten har

også vært vedlikeholdt.

Det har vært et problem at uvedkommende (ikke beboere) har parkert på andres plasser. Dette har vært påpekt en rekke ganger der vi har vært sikre på hvem som står bak. Det samme gjelder hensetting av bil foran inngangsdøren. Den plassen er kun til av- og pålessing, ikke parkering over lengre tid.

Styret minner om at utleiere ikke kan låne bort/leie bort parkeringsplasser til leietakere, enten det gjelder korttidsleie (f.eks. AirBnB) eller langtidsleie. I vedtektene står dette: *Garasjene skal søkes utleid til seksjonseiere som ønsker garasjeplass og melder sitt behov til forretningsfører, som administrerer ventelisten.*

P-plassene følger altså ikke leilighetene.

Dugnad: Det har vært avholdt en dugnad, med godt oppmøte.

En siste oppfordring:
Det blir veldig fort fullt i beholderne for papp og papir. Vi oppfordrer igjen alle til å brette sammen esker, kartonger og så videre, slik at det tar minst mulig plass. Større mengder papp eller papir må leveres til gjenbruksstasjon og kan ikke kastes i sameiets beholdere.

Leier du ut? Gi beskjed til leietakerne dine også!

Styret

BankID Qualified Signing
Solli, Ingunn
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Nygren, Oskar
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Lund, Karin
2026-04-30

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 516 112	2 393 454	2 516 100	2 553 853
Inntekter parkering		316 160	309 532	318 500	318 500
Andre inntekter	1	808 964	785 759	821 000	692 900
Sum inntekter		**3 641 236**	**3 488 744**	**3 655 600**	**3 565 253**
Kostnader					
Lønn	2	148 330	112 267	112 700	148 330
Kommunale avgifter		651 906	593 840	713 000	782 300
Strøm og varme		765 049	764 275	870 000	870 000
TV og bredbånd		467 324	439 090	451 200	524 000
Andre driftskostnader	3	37 525	13 719	20 000	30 000
Vaktmester og renhold	4	341 704	300 781	314 000	360 000
Reparasjon og vedlikehold	5	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000
Forretningsførsel og honorarer	6	265 339	257 349	267 000	245 800
Forsikring		213 573	184 723	201 000	240 000
Andre kostnader	7	13 586	18 404	16 500	16 500
Sum kostnader		**3 517 321**	**5 800 124**	**3 295 400**	**7 926 930**
Driftsresultat		**123 915**	**-2 311 380**	**360 200**	**-4 361 677**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		54 525	22 170	0	0
Finanskostnader		138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	**8**	**-83 786**	**-92 561**	**-140 800**	**-140 800**
Resultat		**40 129**	**-2 403 941**	**219 400**	**-4 502 477**

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - sig...

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		76 754	76 754
Sum anleggsmidler		**76 754**	**76 754**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 008	14 712
Forskuddsbetalte kostnader		327 798	268 978
Sum fordringer	**9**	**334 806**	**283 690**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 482 871**	**1 517 744**
Sum omløpsmidler		**1 817 677**	**1 801 434**
Sum eiendeler		**1 894 431**	**1 878 188**

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - sig...

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	-440 004	-480 133
Sum egenkapital		**-440 004**	**-480 133**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 914 819	1 965 112
Sum langsiktig gjeld		**1 914 819**	**1 965 112**
Leverandørgjeld		140 001	137 950
Påløpte renter		6 020	6 617
Annen kortsiktig gjeld	13	273 595	248 641
Sum kortsiktig gjeld		**419 616**	**393 209**
Sum egenkapital og gjeld		**1 894 431**	**1 878 188**

Oslo, 31.03.2026
Styret for Sameiet Sognsveien 4

Ingunn Solli	Karin Lund	Oskar Nygren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - sig...

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Flyttegebyr (B)	24 000	26 000	30 000	30 000
Vedlikeholdsfond (B)	456 048	433 296	456 000	462 900
Fremleie	186 000	185 654	190 000	50 000
Takareal antenne	115 032	110 949	115 000	120 000
Inntekt fra el-bil lading	27 884	29 860	30 000	30 000
Sum andre inntekter	**808 964**	**785 759**	**821 000**	**692 900**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	87 000	100 000	130 000
Godtgjørelse til styre	130 000	13 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 267	12 700	18 330
Sum lønnskostnader	**148 330**	**112 267**	**112 700**	**148 330**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar/styregodtgjørelse til fordeling for 2025 er kr. 130 000, arbeidsgiveravgift på styrehonorar kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	4 360	4 360	5 000	5 000
Brannvern	33 165	9 359	15 000	25 000
Sum andre driftskostnader	**37 525**	**13 719**	**20 000**	**30 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	185 499	160 105	164 000	200 000
Vaktmesterhonorar	156 205	140 676	150 000	160 000
Sum vaktmester og renhold	**341 704**	**300 781**	**314 000**	**360 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	89 180	2 880 019	60 000	60 000
Vedl. el-anlegg	21 019	26 714	10 000	10 000
Vedl. heis	326 706	46 786	120 000	4 500 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	66 228	50 000	50 000
Vedl.ventilasjon	7 749	7 361	0	0
Vedl.uteareal	93 254	58 838	60 000	60 000
vedl. fellesvaskeri	61 093	22 155	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	13 984	7 576	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**612 985**	**3 115 677**	**330 000**	**4 710 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 187	17 500	18 000	20 000
Regnskapshonorar	238 714	232 668	239 000	215 800
Honorar for økonomisk bistand	1 438	7 181	10 000	10 000
Sum honorar	**265 339**	**257 349**	**267 000**	**245 800**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	3 002	3 000	3 500	3 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 895	2 500	4 000	4 000
Kontingent, fradragsberettiget	3 200	0	0	0
Gave, fradragsberettiget	500	0	3 000	3 000
Bankgebyr	3 990	12 904	6 000	6 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Sum andre kostnader	**13 586**	**18 404**	**16 500**	**16 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.
.

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	35 473	5 517	0	0
Renteinntekt kundefordringer	1 027	901	0	0
Forsikringsutbytte	18 025	15 752	0	0
Sum finansinntekter	**54 525**	**22 170**	**0**	**0**
Renter Lån	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finanskostnader	**138 311**	**114 731**	**140 800**	**140 800**
Sum finans	**-83 786**	**-92 561**	**-140 800**	**-140 800**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-169 387	14 712
Andre kundefordringer	176 395	0
Sum kundefordringer	**7 008**	**14 712**
Periodiserte kostnader	327 798	268 978
Sum andre fordringer	**327 798**	**268 978**
Sum fordringer	**334 806**	**283 690**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og skattetrekkskonto kr. 1 482 871 i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-480 133	1 923 808
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Egenkapital 31.12	**-440 004**	**-480 133**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1636.81.80894		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	34 888	
Nedbetalt i år	50 294	
Lånesaldo 31.12		1 914 818
Beregnet innfrielsesdato: 15.03.2044		
Sum langsiktig gjeld		1 914 818

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned. Gjelden er ikke pantesikret. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	176 395	148 961
Depositum ladestasjon	42 000	47 000
Depositum garasje/sykkelbod	26 090	23 570
Depositum portåpner	29 110	29 110
Sum annen kortsiktig gjeld	**273 595**	**248 641**

Note 14 Fortsatt drift

Udekket tap skyldes stort rehabiliteringsprosjekt i 2024 som er finansiert opp med lån.
Sameiet betaler sine forpliktelser løpende og har gått med overskudd i 2022 og 2023.
Fortsatt drift legges til grunn.

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 408 225**	**1 847 054**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-50 294	1 965 112
B. Årets endring i disponible midler	-10 164	-438 829
C. Disponible midler 31.12	**1 398 061**	**1 408 225**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Til årsmøtet i
Sameiet Sognsveien 4

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sognsveien 4 som viser et overskudd på kr. 40 129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - 2-1 Revisjonsberetning_Same...

Penneo Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

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

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

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

Oslo, 30. april 2026
AS Revision

Hans Kristian Olsen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Kristian Olsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-280783
IP: 194.19.xxx.xxx
2026-05-06 12:22:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BankID Qualified Signing
Solli, Ingunn
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Nygren, Oskar
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Lund, Karin
2026-04-30

Sameiet Sognsveien 4

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 516 112	2 393 454	2 516 100	2 553 853
Inntekter parkering		316 160	309 532	318 500	318 500
Andre inntekter	1	808 964	785 759	821 000	692 900
Sum inntekter		**3 641 236**	**3 488 744**	**3 655 600**	**3 565 253**
Kostnader					
Lønn	2	148 330	112 267	112 700	148 330
Kommunale avgifter		651 906	593 840	713 000	782 300
Strøm og varme		765 049	764 275	870 000	870 000
TV og bredbånd		467 324	439 090	451 200	524 000
Andre driftskostnader	3	37 525	13 719	20 000	30 000
Vaktmester og renhold	4	341 704	300 781	314 000	360 000
Reparasjon og vedlikehold	5	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000
Forretningsførsel og honorarer	6	265 339	257 349	267 000	245 800
Forsikring		213 573	184 723	201 000	240 000
Andre kostnader	7	13 586	18 404	16 500	16 500
Sum kostnader		**3 517 321**	**5 800 124**	**3 295 400**	**7 926 930**
Driftsresultat		**123 915**	**-2 311 380**	**360 200**	**-4 361 677**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		54 525	22 170	0	0
Finanskostnader		138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	**8**	**-83 786**	**-92 561**	**-140 800**	**-140 800**
Resultat		**40 129**	**-2 403 941**	**219 400**	**-4 502 477**

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		76 754	76 754
Sum anleggsmidler		**76 754**	**76 754**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 008	14 712
Forskuddsbetalte kostnader		327 798	268 978
Sum fordringer	**9**	**334 806**	**283 690**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 482 871**	**1 517 744**
Sum omløpsmidler		**1 817 677**	**1 801 434**
Sum eiendeler		**1 894 431**	**1 878 188**

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	-440 004	-480 133
Sum egenkapital		**-440 004**	**-480 133**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 914 819	1 965 112
Sum langsiktig gjeld		**1 914 819**	**1 965 112**
Leverandørgjeld		140 001	137 950
Påløpte renter		6 020	6 617
Annen kortsiktig gjeld	13	273 595	248 641
Sum kortsiktig gjeld		**419 616**	**393 209**
Sum egenkapital og gjeld		**1 894 431**	**1 878 188**

Oslo, 31.03.2026
Styret for Sameiet Sognsveien 4

Ingunn Solli	Karin Lund	Oskar Nygren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Flyttegebyr (B)	24 000	26 000	30 000	30 000
Vedlikeholdsfond (B)	456 048	433 296	456 000	462 900
Fremleie	186 000	185 654	190 000	50 000
Takareal antenne	115 032	110 949	115 000	120 000
Inntekt fra el-bil lading	27 884	29 860	30 000	30 000
Sum andre inntekter	**808 964**	**785 759**	**821 000**	**692 900**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	87 000	100 000	130 000
Godtgjørelse til styre	130 000	13 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 267	12 700	18 330
Sum lønnskostnader	**148 330**	**112 267**	**112 700**	**148 330**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar/styregodtgjørelse til fordeling for 2025 er kr. 130 000, arbeidsgiveravgift på styrehonorar kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	4 360	4 360	5 000	5 000
Brannvern	33 165	9 359	15 000	25 000
Sum andre driftskostnader	**37 525**	**13 719**	**20 000**	**30 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	185 499	160 105	164 000	200 000
Vaktmesterhonorar	156 205	140 676	150 000	160 000
Sum vaktmester og renhold	**341 704**	**300 781**	**314 000**	**360 000**

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	89 180	2 880 019	60 000	60 000
Vedl. el-anlegg	21 019	26 714	10 000	10 000
Vedl. heis	326 706	46 786	120 000	4 500 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	66 228	50 000	50 000
Vedl.ventilasjon	7 749	7 361	0	0
Vedl.uteareal	93 254	58 838	60 000	60 000
vedl. fellesvaskeri	61 093	22 155	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	13 984	7 576	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**612 985**	**3 115 677**	**330 000**	**4 710 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 187	17 500	18 000	20 000
Regnskapshonorar	238 714	232 668	239 000	215 800
Honorar for økonomisk bistand	1 438	7 181	10 000	10 000
Sum honorar	**265 339**	**257 349**	**267 000**	**245 800**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	3 002	3 000	3 500	3 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 895	2 500	4 000	4 000
Kontingent, fradragsberettiget	3 200	0	0	0
Gave, fradragsberettiget	500	0	3 000	3 000
Bankgebyr	3 990	12 904	6 000	6 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Sum andre kostnader	**13 586**	**18 404**	**16 500**	**16 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.
.

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	35 473	5 517	0	0
Renteinntekt kundefordringer	1 027	901	0	0
Forsikringsutbytte	18 025	15 752	0	0
Sum finansinntekter	**54 525**	**22 170**	**0**	**0**
Renter Lån	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finanskostnader	**138 311**	**114 731**	**140 800**	**140 800**
Sum finans	**-83 786**	**-92 561**	**-140 800**	**-140 800**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-169 387	14 712
Andre kundefordringer	176 395	0
Sum kundefordringer	**7 008**	**14 712**
Periodiserte kostnader	327 798	268 978
Sum andre fordringer	**327 798**	**268 978**
Sum fordringer	**334 806**	**283 690**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og skattetrekkskonto kr. 1 482 871 i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-480 133	1 923 808
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Egenkapital 31.12	**-440 004**	**-480 133**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1636.81.80894		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	34 888	
Nedbetalt i år	50 294	
Lånesaldo 31.12		1 914 818
Beregnet innfrielsesdato: 15.03.2044		
Sum langsiktig gjeld		1 914 818

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned. Gjelden er ikke pantesikret. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	176 395	148 961
Depositum ladestasjon	42 000	47 000
Depositum garasje/sykkelbod	26 090	23 570
Depositum portåpner	29 110	29 110
Sum annen kortsiktig gjeld	**273 595**	**248 641**

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Note 14 Fortsatt drift

Udekket tap skyldes stort rehabiliteringsprosjekt i 2024 som er finansiert opp med lån.
Sameiet betaler sine forpliktelser løpende og har gått med overskudd i 2022 og 2023.
Fortsatt drift legges til grunn.

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 408 225**	**1 847 054**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-50 294	1 965 112
B. Årets endring i disponible midler	-10 164	-438 829
C. Disponible midler 31.12	**1 398 061**	**1 408 225**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Protokoll

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

Tidsrom	19. mai 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	11. mai. 10:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karin Lund
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Lauritz Fredrik Galtung

Kommentar
Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, Oslo

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Karin Lund

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Møteleder ble av årsmøtet enstemmig valgt.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Referent ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Lauritz Fredrik Galtung

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Protokollvitner ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
15 eiere tilstede, 7 fullmakter.

2. Styrets beretning for 2025

Beskrivelse
Styrets gjennomgang av "Styrets beretning for 2025".

Vedlegg
213 - Styrets beretning for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets beretning for 2025 ble gjennomgått og enstemmig godkjent av årsmøtet.

3. Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025

Forslag til vedtak
Årsregnskap m/noter og revisjonsberetning 2025 godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg
213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf
213 - 2-1 Revisjonsberetning_Sameiet_Sognsveien_4_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsmøtet med noter for 2025 ble gjennomgått og enstemmig godkjent av årsmøtet.

4. Honorar til styret

Styrets innstilling
Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

”For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 130.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets innstilling til styrehonorar ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

5. Heisutskiftning

Beskrivelse
Styret informerer om heisenes tilstand og finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak
Styret ber årsmøtet om å vedta utskifting av heisene ettersom det ikke lenger er mulig for utbedringer/reparasjoner. Heisene er rett og slett blitt for gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret informerte om heissituasjonen og kostnader som beløper seg til ca. kr. 5,2 mill.
Det vil nok bli noe støy i perioder, men styret vil få overlevert en Prosjektplan som belyser de forskjellige trinnene i dette prosjektet.
Årsmøtet ber styret om å sørge for at det alltid vil være en heis operativ i eiendommen under utskiftingen da det er totalt 8 etasjer og flere seksjonseiere med utfordringer.
Årsmøtet vedtok enstemmig at styret gis fullmakt til å sørge for at begge heisene skiftes ut.

6. "Vaktmesterleiligheten" Snr. 11 - Salg

Beskrivelse
Styret informerer om eventuelt salg av vaktmesterleiligheten samt skatt som påløper av gevinsten.

Forslag til vedtak
Styret gis av årsmøtet fullmakt til utførelse av salg av "Vaktmesterleiligheten" - snr. 11.

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret informerte om snr. 11 som tidligere fungerte som Vaktmesterleilighet, men som senere har vært leiet ut. Siste leieavtale opphørte 28.02.2026. Leiligheten eies av alle seksjonseiere. På grunn av at leiligheten nå står ledig, har spørsmålet om salg av leiligheten blitt et tema. Eiendomsmegler har vurdert leilighetens salgspris til ca. kr. 5 mill. og ved et salg vil man kunne dekke inn mesteparten av heiskostnadene. Det ble også informert om at et salg vil medføre gevinstskatt for alle seksjonseiere. Gevinstskatten beregnes ut fra inngangsverdi til gjennomføring av salg og vil variere fra seksjon til seksjon. Styret vil også utarbeide en oversikt med estimat på hvor høye felleskostnadene blir hvis salg uteblir. Styret vil sørge for en mer utdypende informasjon som vil bli sendt ut til alle seksjonseiere.
Årsmøtet vedtok enstemmig at styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig forarbeid samt fullmakt til å utføre salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten.

7. Opptak av lån

Beskrivelse
Med henvisning til pkt. 5 og 6, ønsker styret å redegjøre for heisutskiftning. Dette er en større kostnad som enten kan innhentes ved salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten -, opptak av lån eller begge deler.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til utreding av ovennevnte scenarioer.
Årsmøtet vedtar også at styret gis fullmakt til salg av leilighet snr. 11 samt fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret gis fullmakt av årsmøtet til å utrede de forskjellige scenarioene samt gis fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

8. Budsjett 2026

Forslag til vedtak
Budsjett for 2026 forslås godkjent som styrets arbeidsverktøy for året 2026.

Vedlegg
213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Budsjettet for 2026 ble gjennomgått.
Fra 01.07.2026 øker felleskostnader, vedlikeholdsfond og parkering med 5%.
Budsjett 2026 ble av årsmøtet enstemmig godkjent som styrets arbeidsverktøy for 2026.

9. Valg - Valgkomitè

Beskrivelse
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Vedtak:

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Valgkomitéen ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon for 1 år som følger:
Hanne Giskehaug og
Lars Johnsen

10. Valg

Kommentar
Vervet til styreleder er i år på valg. Forslag til styreleder for 2 år er Momcilo Dimitrijevic.
Vervet til styremedlem Karin Lund er også på valg i år, men Karin Lund har sagt seg villig til gjenvalg for 2 nye år.
Vervet til styremedlem Oskar Nygren har ytterligere 1 år igjen av sitt verv.
Vervet til begge varamedlemmene, Dag Hov og Nora Wang Austad har ytterligere 1 år igjen av sine verv.

Litt informasjon fra Momcilo Dimitrijevic:
Jeg heter Momčilo Dimitrijević og jeg bor i 5. etasje sammen med kona mi Marina og dattera vår Vera.
Vi kommer opprinnelig fra Serbia, men vi har bodd i Oslo siden 2019. Det er snart seks år siden vi flyttet inn i Sognsveien 4.
Jeg har mastergrad i IT- og datavitenskap, og har over 15 års arbeidserfaring, hovedsakelig innen IT.
Gjennom karrieren har jeg stort sett jobbet som konsulent, enten selvstendig eller på vegne av større konsulentselskaper.
I dag jobber jeg som systemutvikler i Statkraft, hvor jeg jobber med ulike prosjekter i forskjellige roller, noe som kanskje også kan være nyttig for å bistå styret i arbeidet som kommer.
Etter å ha bodd her en stund ønsker vi å gi tilbake til felleskapet, hjelpe til og bidra der det trengs.

Styreleder

Momcilo Dimitrijevic (For 2 år)

Vedtak
Momcilo Dimitrijevic ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon som styreleder for 2 år.

Styremedlem

Oskar Nygren (Ikke på valg)
Karin Lund (For 2 år)

Vedtak
Karin Lund ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon som styremedlem for 2 år.

Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)

Nora Wang Austad (Ikke på valg)

Signaturer

Lauritz Fredrik Galtung /sign	28.05.2026 13:31
Karin Lund /sign	27.05.2026 11:38
Mireille Caspari /sign	27.05.2026 13:50

S I R K U L Æ R E
til
Seksjonseiere
i
Sognsveien 4

OPPUSSING OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

I løpet av de siste årene, har det vært en økning i antall oppussinger i leiligheter i Sognsveien 4. Denne økningen vil nok vedvare noen år fremover, og styret ønsker derfor å minne om og gjøre oppmerksom på følgende;

God tid før igangsetting av oppussingsarbeider, skal søknad med informasjon sendes skriftlig til styret ved forretningsførers kontor. Kontaktperson hos Borge Forvaltning er; Diana Evju - e-post: diana@borgeforvaltning.no. Dette gjelder uansett hvilke typer av oppussing det dreier seg om, små eller store.

Det er også viktig at den enkelte setter seg godt inn i vedtekter og husordensregler. Nevner for ordens skyld punkter som spesifikt går på oppussing/bygningsmessige arbeider;

Vedtekter §5:

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider m.v.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret."

Husordensregler pkt. 16:

"Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid skal kun utføres fra kl 08.00 – 17.00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Seksjonseier pålegges å informere naboene om forventede støyplager, heng enkelt oppslag på tavlen ved postkassene. Oppslaget skal inneholde opplysninger om støynivå, og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og et tlf. nummer seksjonseier kan treffes på."

Ved oppussingsarbeider, uansett størrelse, er det særdeles viktig at det benyttes godkjente fagfolk og at arbeidene utføres forskriftsmessig. I tillegg påpekes det at både seksjonseier og ansvarlig for utføring av arbeidene, har et felles ansvar for å fastslå om arbeidene er søknadspliktige eller ikke, herunder også informasjonsplikten.

Det skal **alltid** henges opp et oppslag/informasjonsskriv ved postkassene, ved oppussingsarbeider. Referer til "Husordensregler". Dette skal gjøres i god tid før oppstart.

Oppslaget/informasjonsskrivet skal også sendes i kopi, vedlagt en fremdriftsplan, til Borge Forvaltning AS. Kontaktperson, se over.

Det er viktig å merke seg, at seksjonseier til en hver tid er ansvarlig for renhold og rydding i fellesarealer, som er grunnet oppussingsarbeidene. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesarealene. Dette ansvaret gjelder også kostnader som tilkommer ved nødvendig ekstra renhold og reparasjon.

Dette skriv sendes alle seksjonseiere pr. post.

Det er viktig at alle retter seg etter ovennevnte informasjon/skriv. Det vil gjøre hverdagen så mye enklere og mer levelig for alle i eiendommen Sameiet Sognsveien 4.

Oslo, 25. september 2014
Sameiet Sognsveien 4
Styret

VEDTEKTER

for

Sameiet Sognsveien 4

Vedtatt på ordinært årsmøte 02.04.2024
(Erstatter vedtekter av 07.04.2022)

§ 1 «Sameiet Sognsveien 4»

Sameiets navn er «Sameiet Sognsveien 4».

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 220, bnr. 86 i Oslo (Aker) som er overdratt fra A/S Sognsveien 4 etter at eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelings- begjæring datert 21.3.1984, tinglyst 6.4.1984.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. **§ 7**.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 220, bnr. 86, og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte seksjon og omfatter en særskilt angitt bolig eller næringslokale med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere minst én kjellerbod. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Vaktmesterleilighet gnr. 220, bnr. 86, snr. 11 eies av seksjonseierne i fellesskap og leies ut til vaktmesteren. Dersom vaktmesteren ikke har behov for leiligheten, kan styret i Sameiet leie den ut til andre. Dersom årsmøtet med 2/3 flertall vedtar salg av seksjonen, skal styret besørge den solgt.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.
Det er ikke tillatt å bedrive korttidsutleie mer enn 60 døgn per år. Korttidsutleie defineres som utleie på døgn- eller ukebasis inntil 30 dager sammenhengende.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider m.v.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret."

§ 6 Garasjer

Garasjene skal søkes utleid til seksjonseiere som ønsker garasjeplass og melder sitt behov til forretningsfører som administrerer ventelisten. Primært vil plass tildeles seksjonseier som bebor eller disponerer selv egen seksjon.

Garasjeplassen kan ikke leies ut av seksjonseier, fordi plassen tilhører sameiets fellesarealer.

Det kan kun tildeles en plass pr. seksjon.

Dersom kapasiteten tilsier det, vil også fremleietaker kunne leie plass. Styret kan med tre måneders varsel si opp fremleietakers plass dersom seksjonseier som bor eller selv disponerer egen seksjon i Sognsveien 4 melder sitt behov for garasjeplass.

Garasjeleien skal stå i rimelig samsvar med driftsutgifter og kapitalinnsats.

I tvilstilfelle får styret fullmakt til å ta avgjørelser.

§ 7 Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i

innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av oppgitt dato i varselet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i årsmøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8 Saksbehandling i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styreleder eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen sendes i etterkant til seksjonseierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens

fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 9 Styre

Til å sørge for driften av Sameiet, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreleder. Videre velges varamedlemmer i det antall årsmøtet bestemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styreleder.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseieren og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i årsmøtet.

Styremøte avholdes når styreleder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av statsautorisert revisor, valgt på årsmøtet.

§ 11 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av årsmøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Boligseksjonene som benyttes til kontor kan ilegges en høyere andel av fellesutgifter som går til fradrag i de totale utgifter før disse blir fordelt i henhold til sameiebrøken.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter årsmøtets nærmere beslutning.

§ 12 Mislighold

Advarsel

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser, skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Pålegg om salg

Hvis *seksjonseieren* vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens bestemmelser.

Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Fravikelse av annen bruker enn seksjonseier

Hvis en bruker som ikke er seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. bestemmelser. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til seksjonseieren, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 13 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 14

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo som verneting.

§ 15

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Sognsveien 4

Velkommen til Sognsveien 4 som er et godt og hyggelig sted å bo. Gården er fra 1964 ut fra den tids standard, og det er derfor ganske lytt mellom leilighetene. Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
Sameiet Sognsveien 4 har følgende ordensregler som vi ber alle lese og ta hensyn til:

1

Husholdningsavfall og papir/papp skal kastes i dertil egnede beholdere i miljøskapene. Avfall må ikke kastes annet sted. Søppel og/eller papir skal ikke settes på bakken ved skapene. Husk kildesortering - se oppslag ved postkassene! Større gjenstander/artikler som ikke kommer innunder husholdningsavfall må beboeren frakte vekk for egen regning. Gjenbruksstasjoner anbefales, se Renovasjonsetateten.no.
Kun10% av papirbeholderens volum er beregnet for papiravfall fra forretningsdrivende (Renholdsverkets bestemmelser). Kartonger o.l. må de forretningsdrivende selv frakte vekk for egen regning. Se forøvrig eget sirkulære datert 18.02.2013.

2

Det er ikke tillatt å sette/oppbevare gjenstander i korridorene, trappegangene, kjeller, garasje og terrasse. Dette fordi det skal være god passasje i disse områdene ved brann/ evakuering.
Sykler **skal** settes i sykkelstativene i garasjenedkjørselen. Sykler kan dessuten settes i sykkelstallen utenfor garasjen, nøkkel fås ved henvendelse til forretningsfører Borge Forvaltning mot betaling av depositumbeløp. Sykler som plasseres ved inngangen eller på grøntarealet blir fjernet for eiers regning. Det er parkering forbudt av biler ved inngangen, kun parkering ved av- og pålessing.
Barnevogner kan plasseres ved siden av trappen nede i kjelleren så lenge plassen tillater det. De må ikke være til hinder for fremkommeligheten.
Rullator kan etter henvendelse til styret plasseres i inngangspartiet, men heller ikke de må være til hinder for fremkommeligheten.

3

Banking og lufting av klær, tepper o.l kan bare skje ved bankestativet på gårdsplassen. Både på gårdsplassen og i vaskekjeller er det tørkesnorer for klesvask. Klesvask skal ikke henge ute på søndager eller bevegelige helligdager.

4

Vaskemaskinene og tørketrommelen benyttes mellom kl. 07:00, og kl. 21:00. På lørdager fra kl. 07:00 til kl. 19:00. På søndager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

For vaskemaskiner plassert i leiligheter gjelder følgende tid: 06:00 til 23:00. Dette på grunn av sjenerende vannsusing og støy/vibrasjon ved sentrifugering.

Det skal kun være en vaskelås pr. enhet som skal være merket. Vaskelåser bestilles gjennom forretningsfører.

Dersom den som har satt seg opp på vasketid ikke benytter den innen 15 minutter etter påbegynt tid, kan vasketiden benyttes av andre. Man må uansett være ferdig innen neste vasketid begynner.
Klær som henger til tørk skal fjernes når de er tørre slik at andre kan benytte plassen. Det samme gjelder for bruk av tørkestativet i bakgården. Klær som ikke hentes blir lagt i en "beholder" og det som ligger der blir kastet når vi har container.

Alle som benytter vaskeriet skal etter endt vasketid tørke av vaskemaskiner, vaskeservant, tørketrommel, benk og gulv. Lo fra filteret i tørketrommelens nedre del/skuff må fjernes.

Hensikten med disse reglene er å holde vaskeriet ryddig og å sørge for en hygienisk standard. Det er hyggelig å overta vaskeriet pent når man har vasketid. Tilsvarende er det til irritasjon å skulle rengjøre etter andre. Disse reglene ivaretar hensyn til orden og godt naboskap.

5

Bruk av bart lys og røyking er forbudt i kjeller, garasje og på takterrassen. Røyking er heller ikke tillatt i heisene, oppgangen, trappehuset eller baktrappen.

6

Vi ber alle ta særlig hensyn til sine naboer og unngå bruk av radio-/ stereoanlegg eller annet som kan sjenere pga høy lyd.

Det skal være ro i gården fra kl. 23:00 til kl. 06:00 (gjelder også i helgene)

Dersom man planlegger fest som i verste fall kan medføre støy for naboene, skal det sendes SMS med kodeord SOGNS4 til 59 44 65 30 i god tid på forhånd med tydelig adressat (navn, leilighet og telefonnummer). Teksten blir «godkjent» av en i styret før den legges ut på skjermen. Sjenerende bråk og støy vil bli påtalt og reagert på i henhold til §12 i sameievedtektene.

7

For å begrense tyveri er det viktig til en hver tid å holde inngangsdører og dører til fellesareal låst hele døgnet.

8

Flaggstenger, markiser og antenner må bare benyttes etter styrets vedtak. Det forutsettes at det felles kabelanlegget benyttes.

9

Det skal være forskriftsmessige skilter på postkasse og informasjonstavle.
Styret/Forretningsfører bestiller skilt og melder fra til Defigo (ringetablå) ved eierskifte/nye leietakere. Se for øvrig eget sirkulære datert 17.06.2020. Skilter og andre oppslag kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

10

Ved vanning av blomsterkasser må en sørge for at det ikke renner vann ned på balkonger nedenunder. Kullgrill må ikke benyttes på balkongen.

11

Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom entredøren.

12

Skulle det komme utøy (veggdyr, kakerlakker etc) i en leilighet plikter beboerne straks å melde fra til forretningsfører eller styret.

13

Heisene er beregnet på personbefordring. De må brukes med forsiktighet. Når det ved flytting e.l. er absolutt påkrevet å benytte heisen til befordring av innbo, skal det utvises særlig forsiktighet. Vedkommende beboer vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader. Når heiser brukes i forbindelse med flytting eller oppussing må den enkelte beboer foreta ekstra renhold umiddelbart hvis det blir mye skitt og støv i heis og trapper/korridorer.

14

Terrassen i 5. etasje er fellesareal for gårdens beboere. Bruk av grill, åpen ild (stearinlys) og røyking er ikke tillatt pga den store brannfaren (gulvet er ikke spesialbehandlet for å tåle varme). Brukere må rydde etter seg. Det er ikke tillatt å ha selskap eller sammenkomst på terrassen etter kl. 23:00. Sjenerende adferd og bråk på terrassen vil bli påtalt og reagert på.

15

Dyrehold er tillatt. Styret skal informeres når det anskaffes dyr.
Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene. Ekskrementer må straks fjernes.
Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Sameiet Sognsveien 4. Dyr som viser aggressiv adferd, vi styret kreve fjernet fra sameiet.

16

Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid - skal kun utføres mellom kl. 08:00 – 17:00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Seksjonseier pålegges å informere naboene om forventede støyplager. Det skal sendes SMS med kodeord SOGNS4 til 59 44 65 30 i god tid på forhånd med tydelig adressat. Teksten skal inneholde opplysninger om støynivå og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og telefonnummer seksjonseier kan treffes på. Teksten blir «godkjent» av en i styret før den legges ut på skjermen. Se for øvrig eget sirkulære datert 25.09.2014.

17

Klager vedrørende gården og/eller andre forhold skal leveres skriftlig til forretningsfører/ styret. Klager kan ikke fremstilles muntlig til styret. Klager vedrørende brudd på husordensreglene, f.eks. støy fra nabo, bes tatt opp direkte med vedkommende. Hvis klagen ikke tas til følge , skal forretningsfører/styret kontaktes skriftlig.

Styret har adgang til å endre eller supplere husordensreglene, sist endret 01.02.2018. Sirkulære om ”Forskriftsmessige skilt av 01.09.16 ” og ”Fremleie av 09.10.03 inngår som del av disse reglene.

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 4.374.015,52

Utbetalt lånebeløp: 4.400.000,00

Lånetaker: SAMEIET SOGNSVEIEN 4

Lånenummer: 1516.24.11206

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 4.400.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.06.2046

Trekkes fra konto: 1503.53.30485

Neste forfall 15.10.2026: 33.265,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 237

Terminbeløp: 7.884.891,30

Avdrag: 4.374.015,52

Renter: 3.494.285,78

Gebyr: 16.590,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.10.26	33.265,00	9.287,71	23.907,29	70,00	4.364.727,81
15.11.26	33.265,00	8.543,26	24.651,74	70,00	4.356.184,55
15.12.26	33.265,00	9.385,17	23.809,83	70,00	4.346.799,38
15.01.27	33.265,00	8.644,52	24.550,48	70,00	4.338.154,86
15.02.27	33.265,00	8.693,34	24.501,66	70,00	4.329.461,52
15.03.27	33.265,00	11.108,82	22.086,18	70,00	4.318.352,70
15.04.27	33.265,00	8.805,18	24.389,82	70,00	4.309.547,52
15.05.27	33.265,00	9.640,08	23.554,92	70,00	4.299.907,44
15.06.27	33.265,00	8.909,36	24.285,64	70,00	4.290.998,08
15.07.27	33.265,00	9.741,46	23.453,54	70,00	4.281.256,62
15.08.27	33.265,00	9.014,70	24.180,30	70,00	4.272.241,92
15.09.27	33.265,00	9.065,61	24.129,39	70,00	4.263.176,31
15.10.27	33.265,00	9.893,53	23.301,47	70,00	4.253.282,78
15.11.27	33.265,00	9.172,69	24.022,31	70,00	4.244.110,09
15.12.27	33.265,00	9.997,74	23.197,26	70,00	4.234.112,35

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	399.180,00	120.353,23	277.986,77	840,00	4.113.759,12
2029	399.180,00	128.702,34	269.637,66	840,00	3.985.056,78
2030	399.180,00	137.489,77	260.850,23	840,00	3.847.567,01
2031	399.180,00	146.916,68	251.423,32	840,00	3.700.650,33
2032	399.180,00	156.934,70	241.405,30	840,00	3.543.715,63
2033	399.180,00	167.782,02	230.557,98	840,00	3.375.933,61
2034	399.180,00	179.254,07	219.085,93	840,00	3.196.679,54
2035	399.180,00	191.544,53	206.795,47	840,00	3.005.135,01

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2036	399.180,00	204.628,73	193.711,27	840,00	2.800.506,28
2037	399.180,00	218.733,21	179.606,79	840,00	2.581.773,07
2038	399.180,00	233.705,36	164.634,64	840,00	2.348.067,71
2039	399.180,00	249.729,28	148.610,72	840,00	2.098.338,43
2040	399.180,00	266.811,13	131.528,87	840,00	1.831.527,30
2041	399.180,00	285.162,16	113.177,84	840,00	1.546.365,14
2042	399.180,00	304.697,73	93.642,27	840,00	1.241.667,41
2043	399.180,00	325.589,22	72.750,78	840,00	916.078,19
2044	399.180,00	347.883,07	50.456,93	840,00	568.195,12
2045	399.180,00	371.770,69	26.569,31	840,00	196.424,43
2046	200.676,30	196.424,43	3.831,87	420,00	0,00

Utskrift: DIANA CATIA EVJU 01.10.2026 10:04:16

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted		Journal nr.	Tegn nr.
Arbeidets art	47/13-14 m.fl. Sognsveien 4. Boligblokk.	62/599 8/3-62	1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Bygningens art			
Byggherre			
Byggemelder	A/S Sognsveien 4 v/A.Faber-Svensson, Nils Juelsgate 12. Arkitekt Gunnar Frölich c/o A.Faber-Svensson, Nils Juelsgate 12.		

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
02010 13.3.62
BEH. AV: SAK:

OS/KM jnr. 2010/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med kjeller og 8 etasjer.
Bygget er planlagt oppført i branntrygge konstruksjoner.
Bruk av bygget:
Kjeller: Garasje for 41 biler, boder.
Øvrige etasjer: Leiligheter.
Bygget får 2 trapper.
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rød X på tegningene må utføres som selvlukkende branndør B.30.

2. Dører mrk. rød D på tegningene, samt dører mellom korridor og leilighet må utføres som for trapperomsdører bestemt.

3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med trådglass i faste rammer.

4. Bitrappen må alltid få direkte adkomst til det fri.

5. Garasjeanlegget må sprinklerbeskyttes i samsvar med forskriftene til Fellestarifforeningen i skadeforskiring.

6. Garasjeanlegget må utstyres med godkjent form for nødutgang og innredes og nyttes i samsvar med byggeforskriftenes § 36.

7. Det må sendes inn egen anmeldelse over fyringsanlegget.

Oslo brannvesen, avd.III, 15. mars 1962.

O. Schei.

15000. 12-61. R. A. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 16.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201316994-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVEIEN 4	Eiendom:	220/86/0/0
Tiltakshaver:	Heidi Ulrikke Moen	Adresse:	Haråsveien 4 A, 0238
Søker:	Projekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SOGNSVEIEN 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201316994			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	13110-01	23.09.2013	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Heidi Ulrikke Moen, Haråsveien 4 A, 0238 , ulrikkemoen@hotmail.com

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 12.11.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201812185-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVEIEN 4	Eiendom:	220/86/0/0
Tiltakshaver:	Raim Altaf	Adresse:	Sognsveien 4, 0451 Oslo
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.11.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812185			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	18195-01	24.08.2018	1/11
Fasade vest og snitt A-A	18195-01	24.08.2018	1/12

Klageadgang

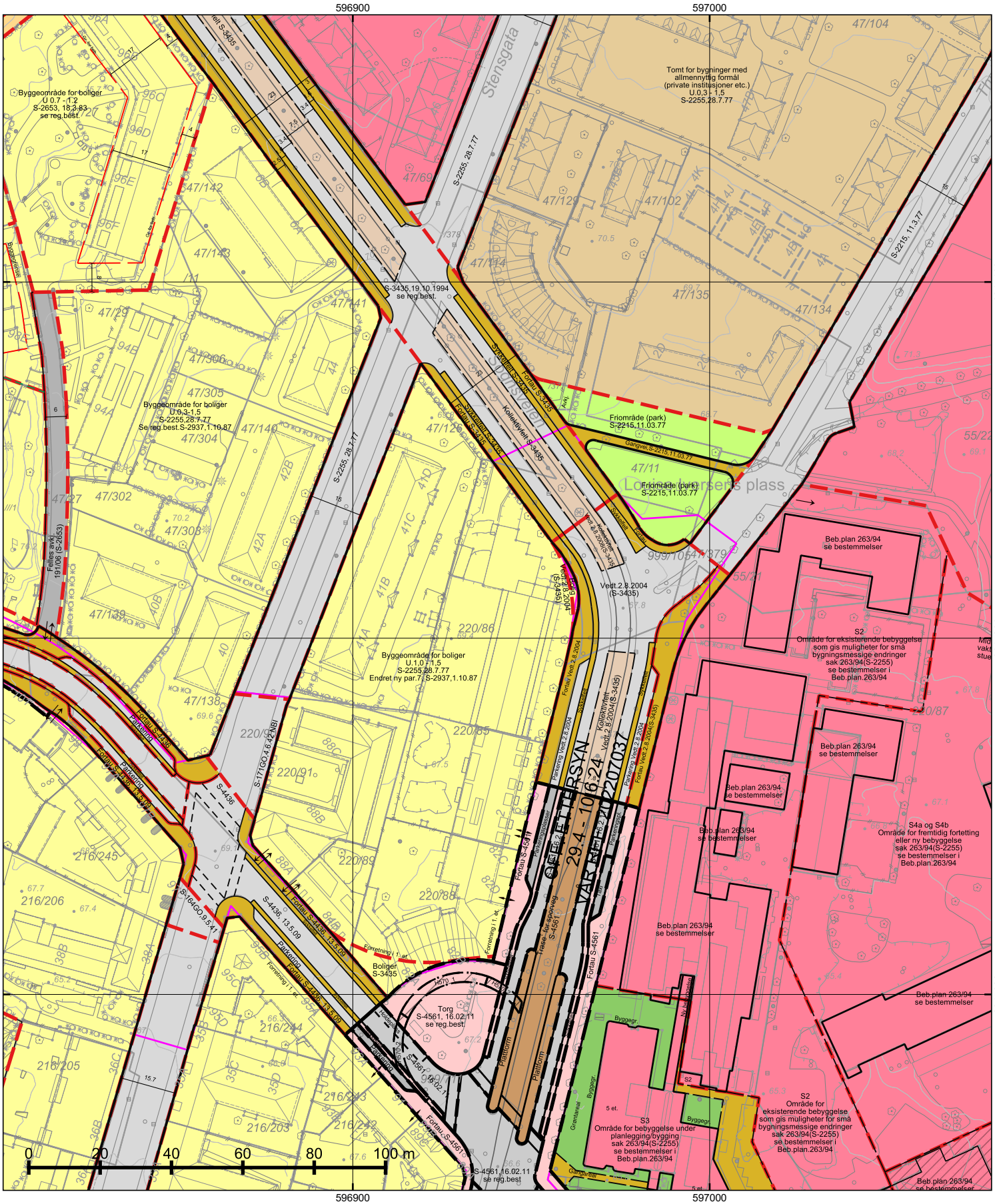
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Raim Altaf, Sognsveien 4, 0451 Oslo, altafdk@hotmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

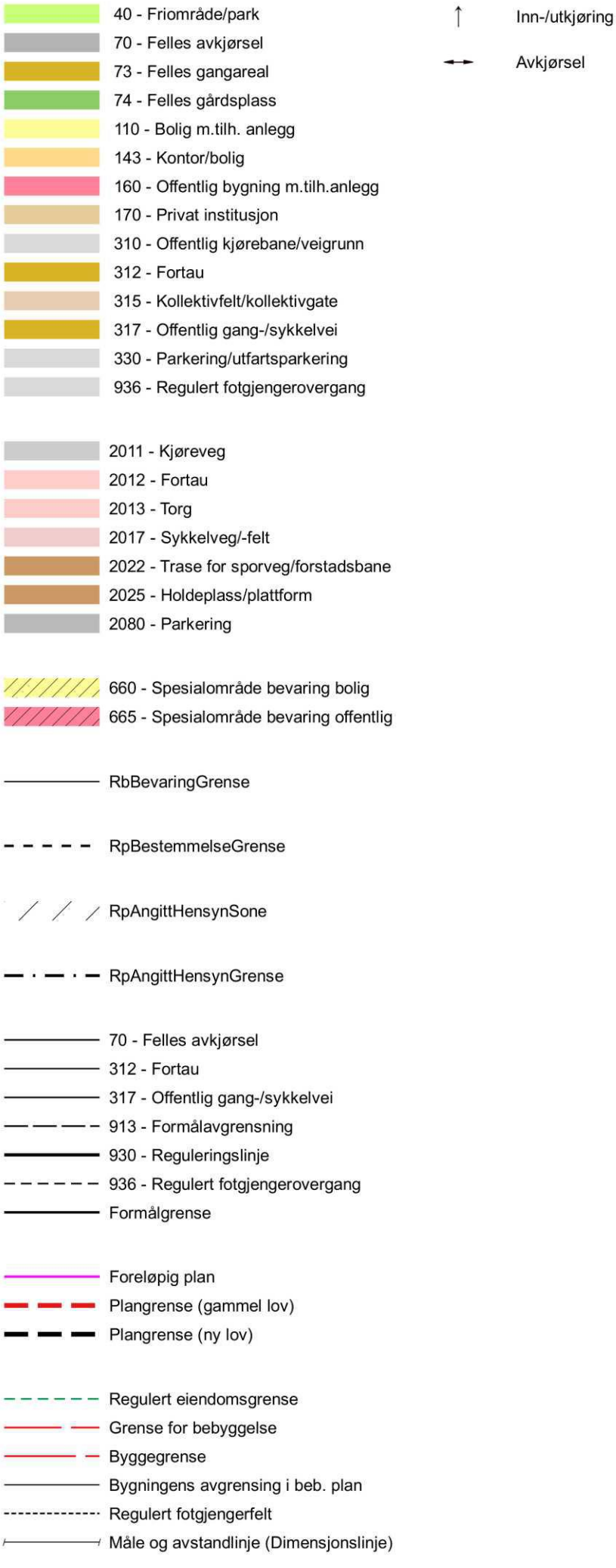
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

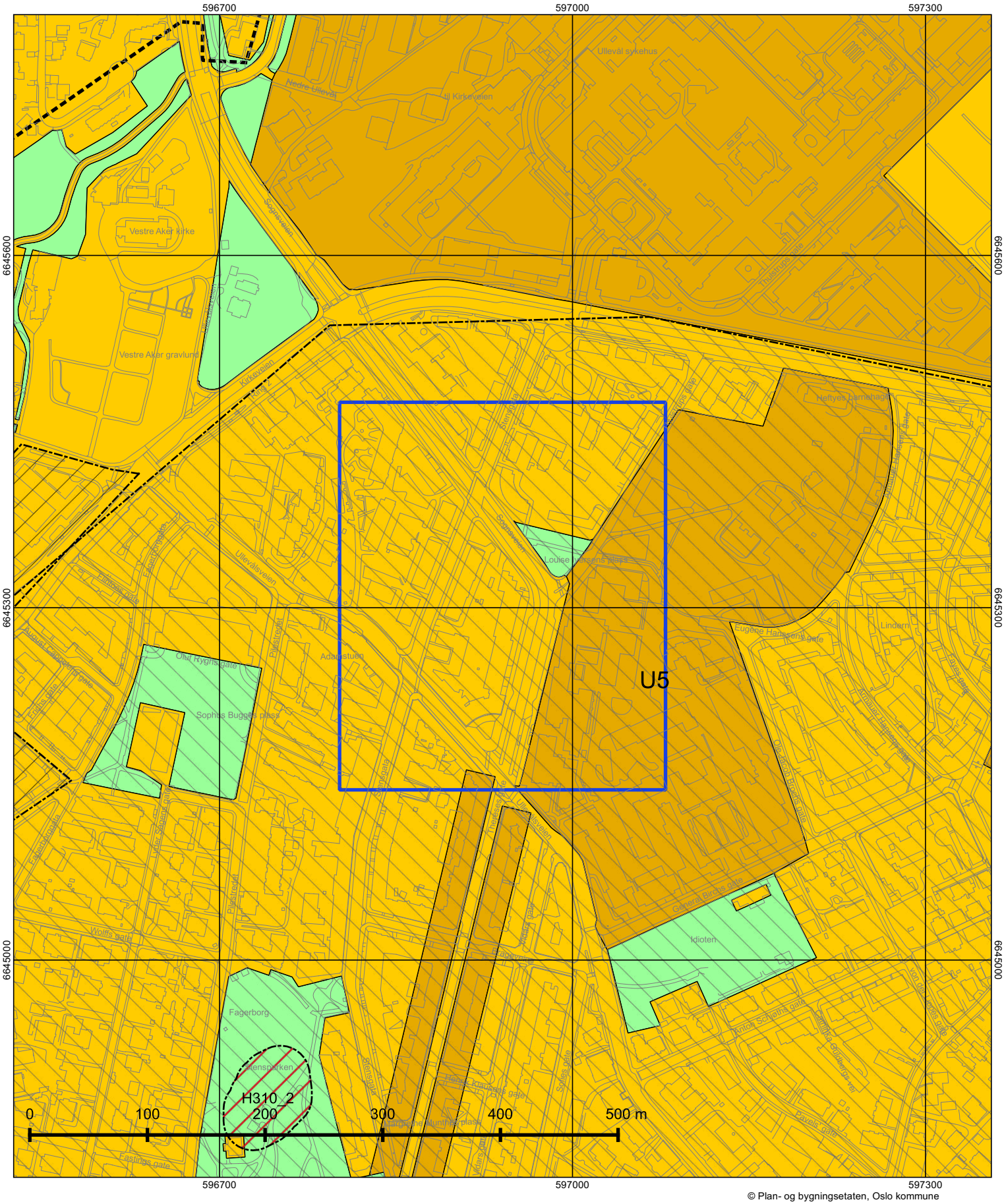
PlottID/Best.nr: 163457/ 86540424
Deres ref.:
Adresse: Sognsveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/86

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163457/86540424
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

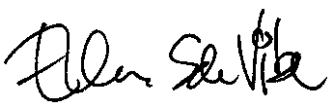
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

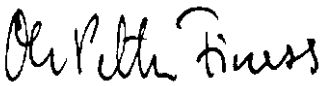
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

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

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

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

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

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

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

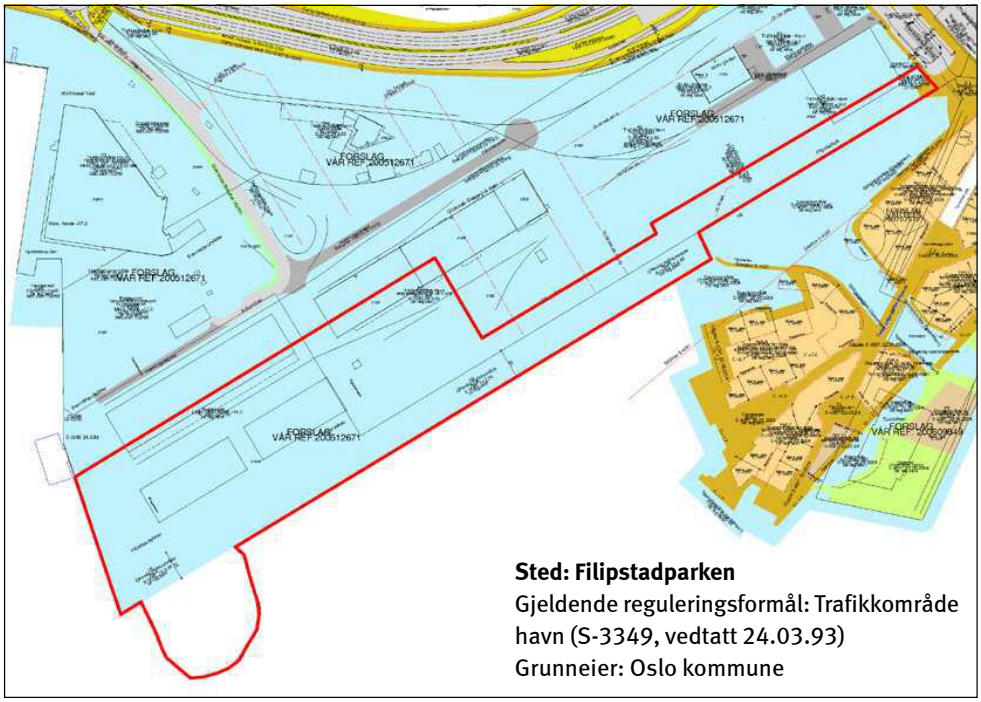
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

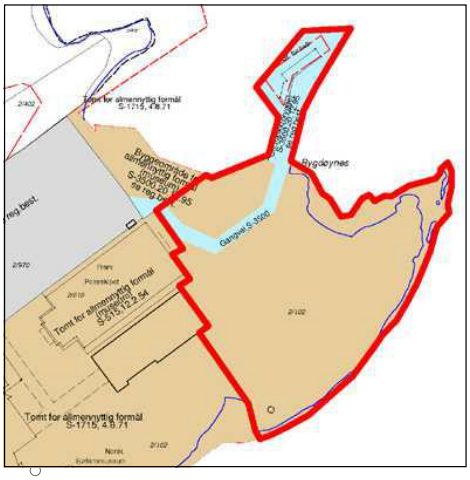
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

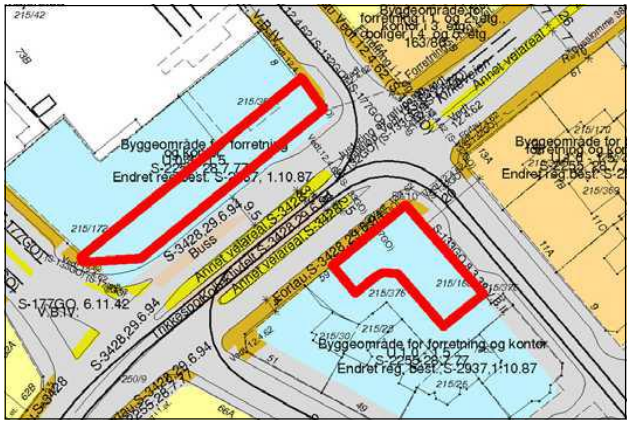


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



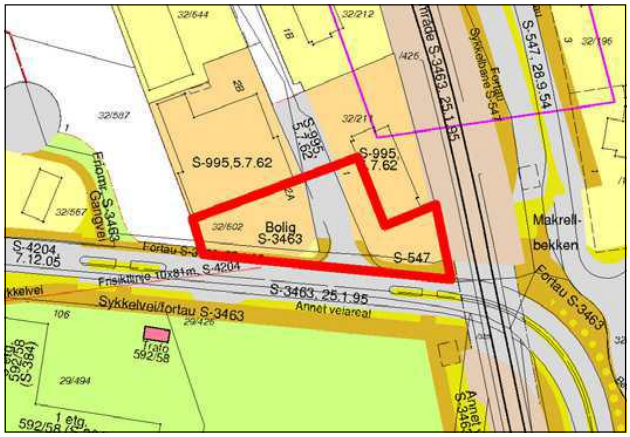
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

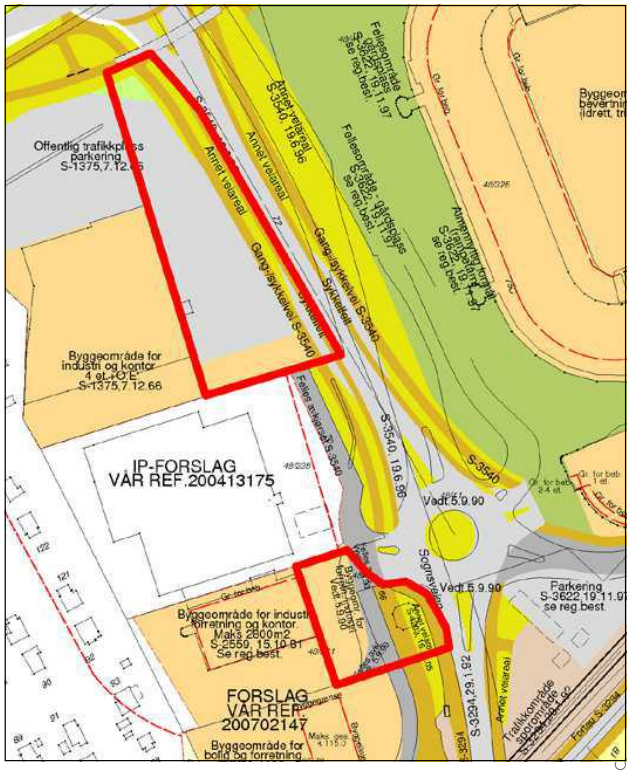
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

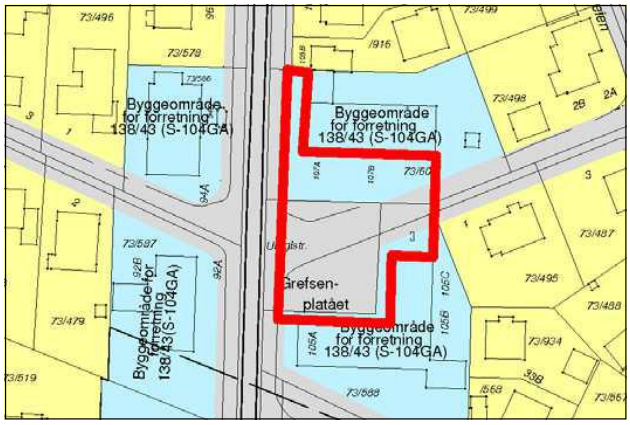


Bydel Nordre Aker

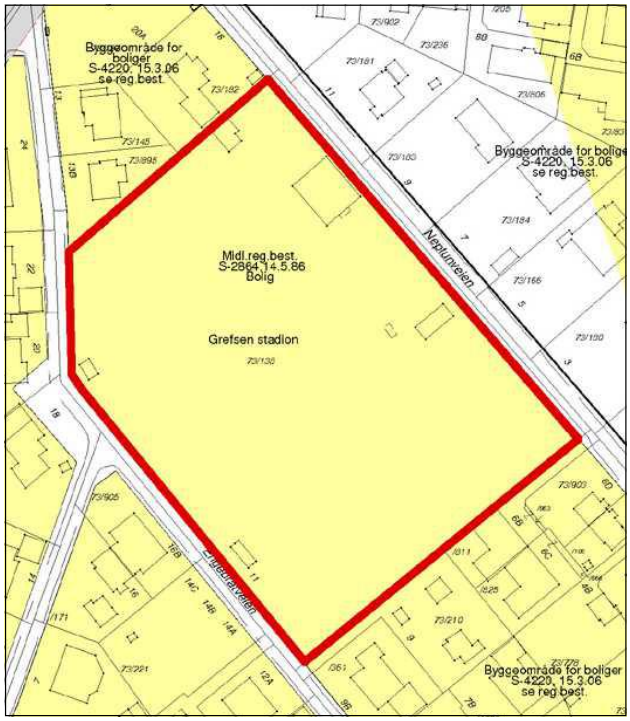
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



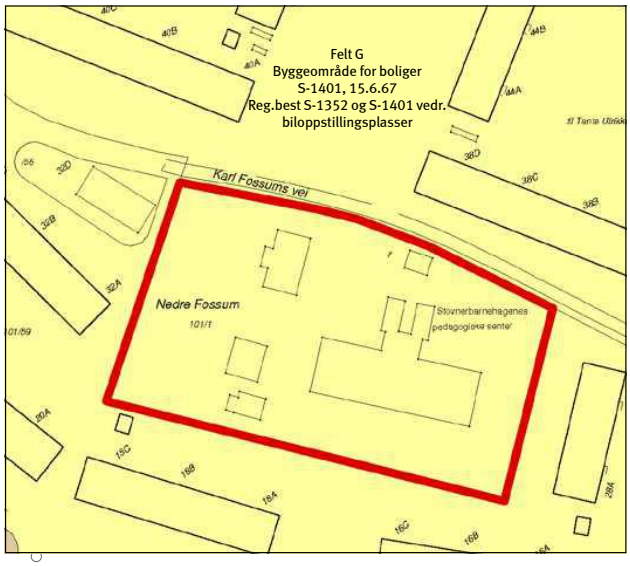


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

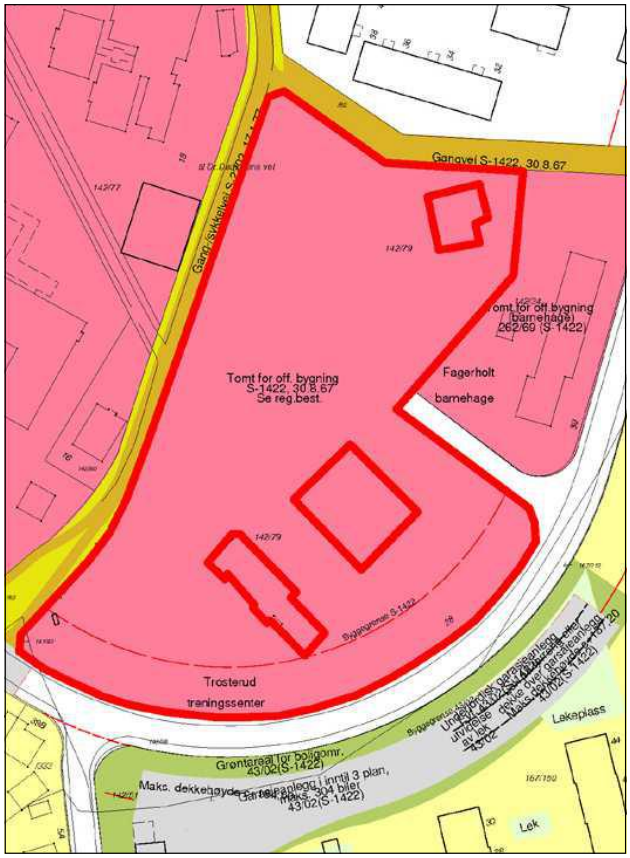
Bydel Stovner



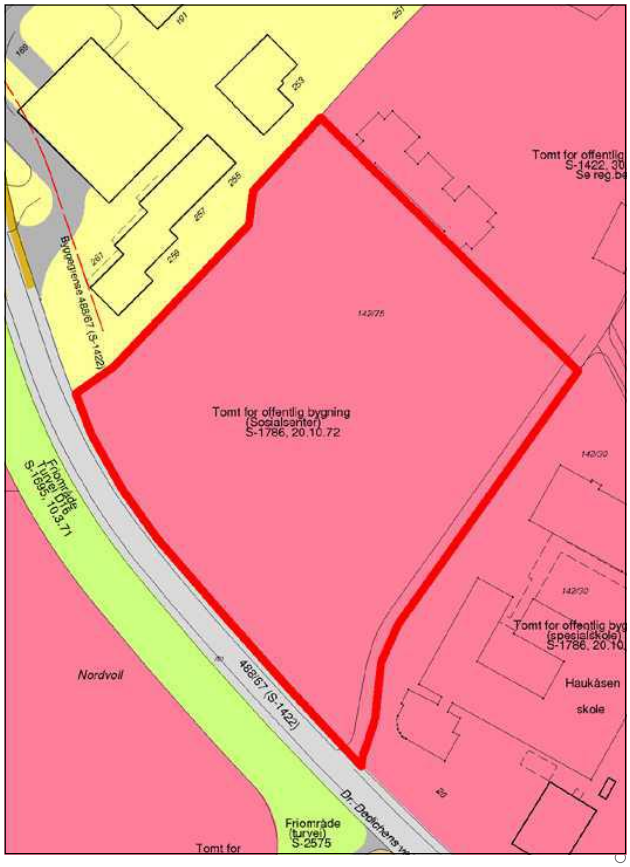
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

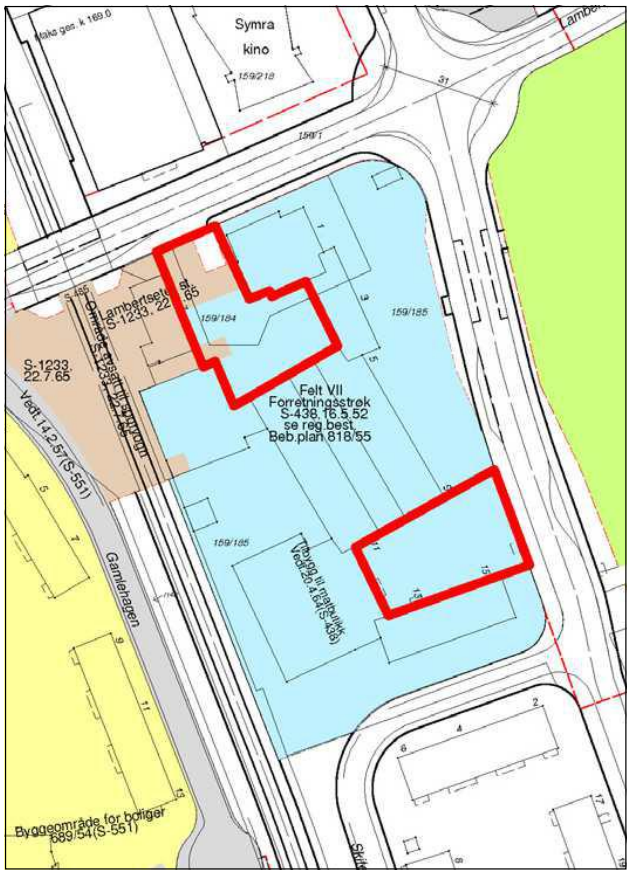
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

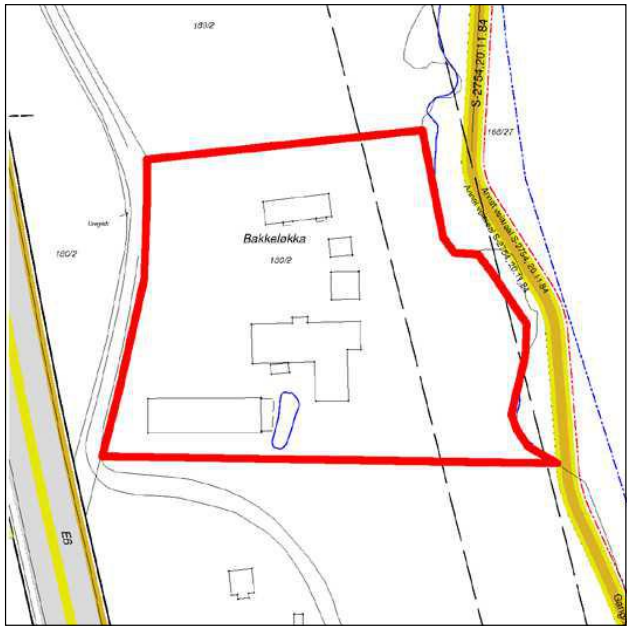


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

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

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

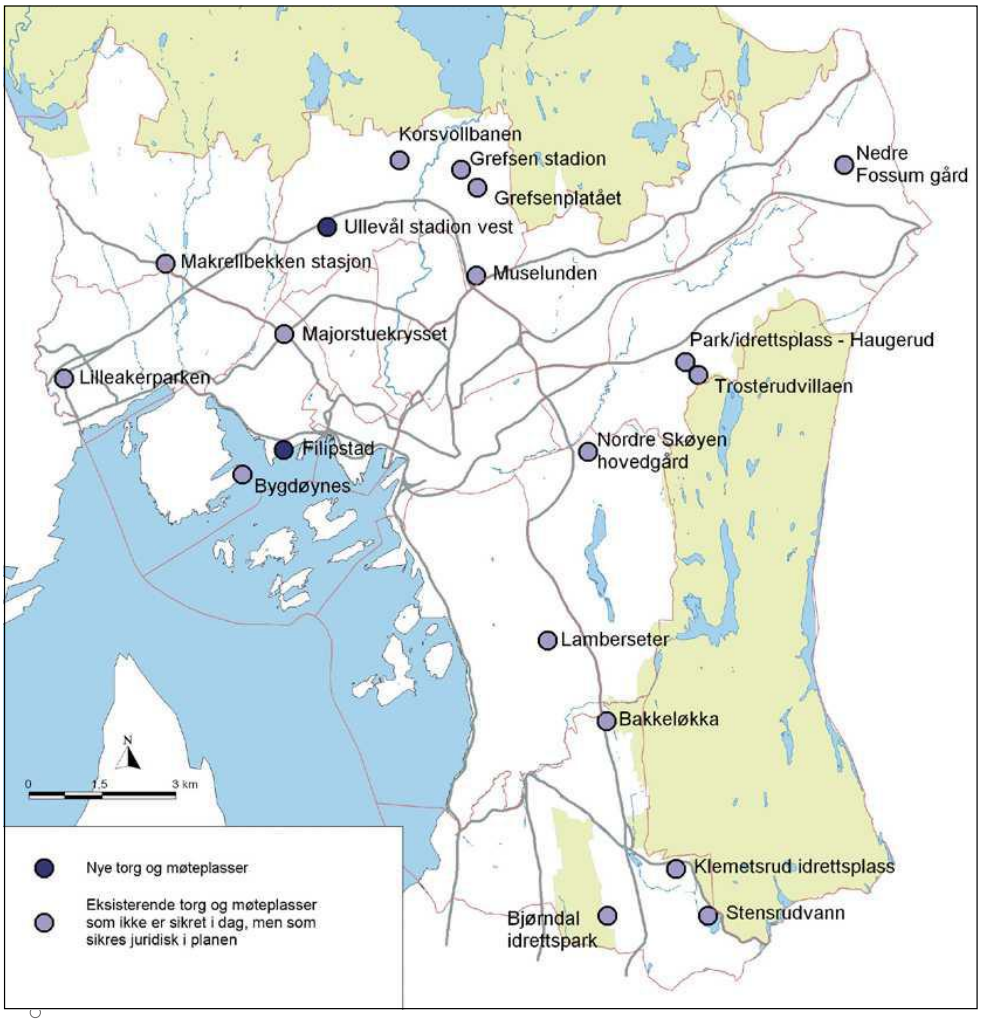
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



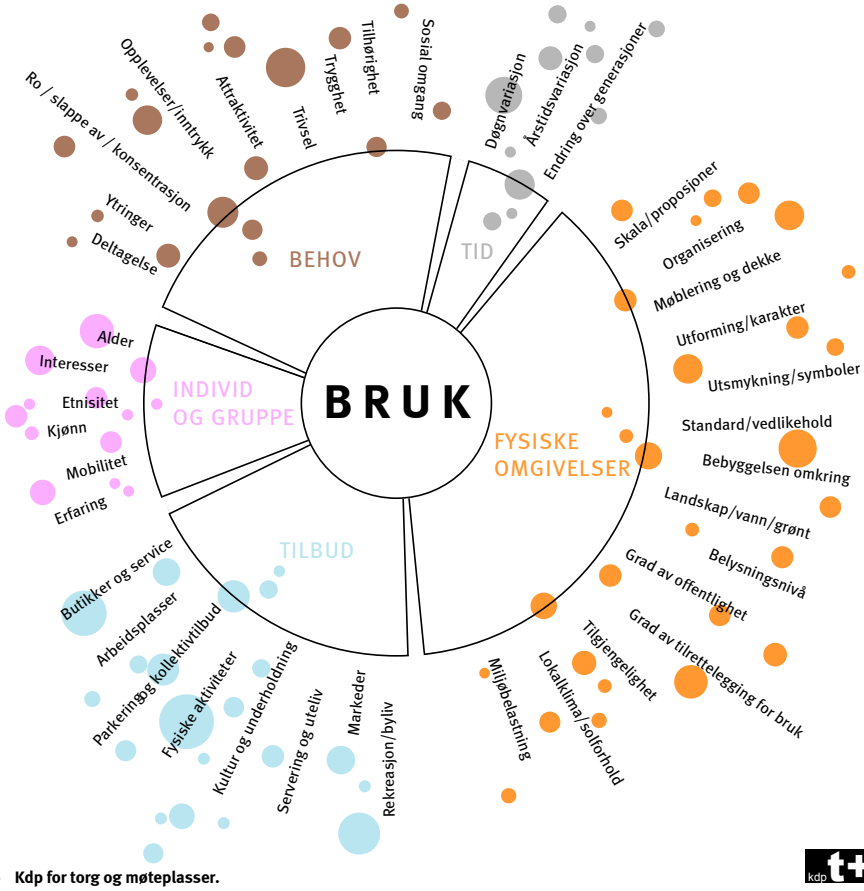
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

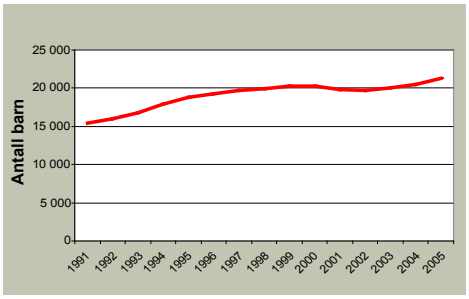
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

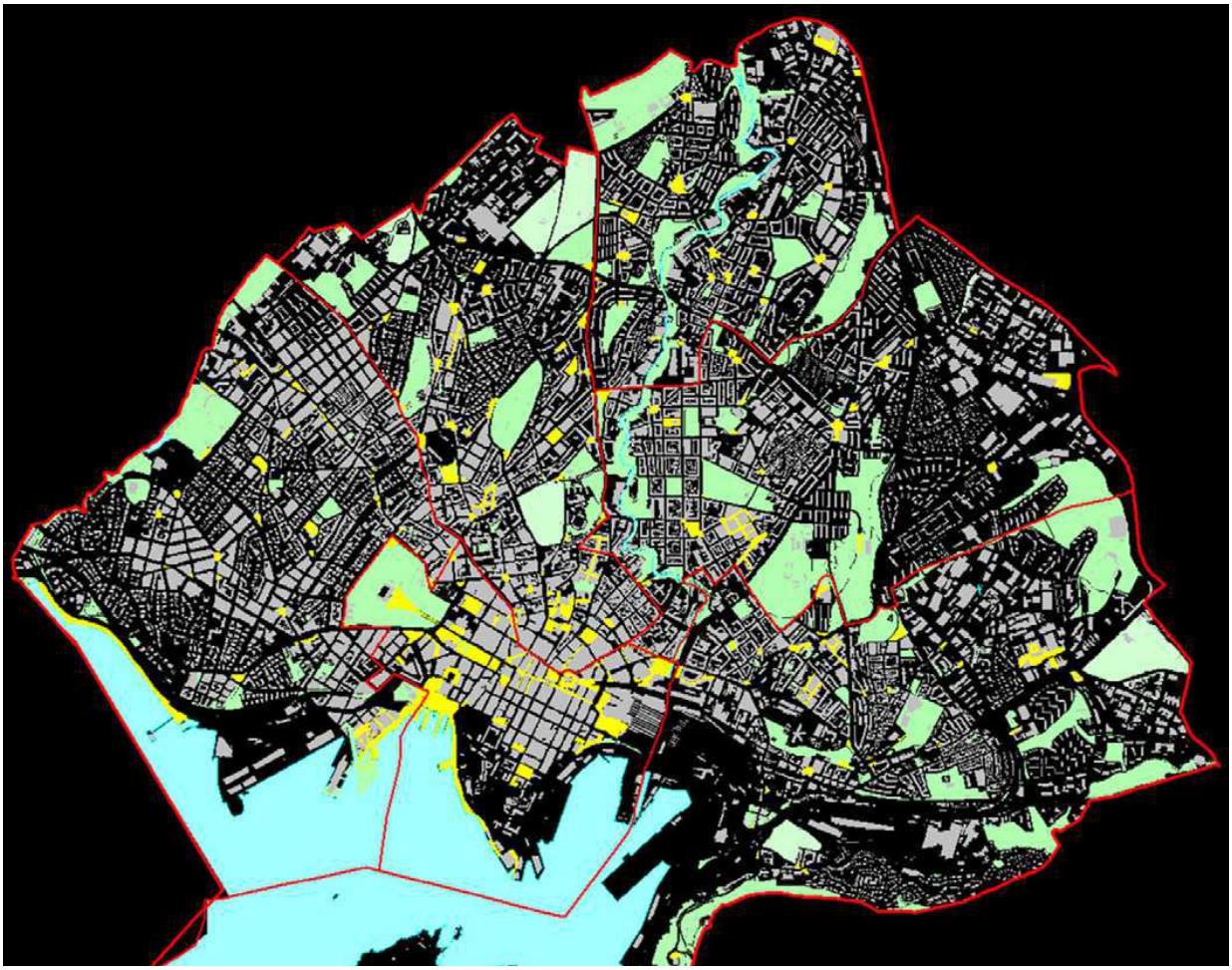
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

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

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





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sognsveien 4, 0451 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 86, Snr. 62, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260077

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal
Saksbehandler: Preben Sørensen
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 902 76 827
E-post: preben.sorensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
