PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

ROSTOCKGATA 80

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Brukstillatelse

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rostockgata 80

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	20 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørenga Linje 85	3 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	6 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bjørvika	2 min
Kiwi Barcode	3 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

Barcode	7 min
Apotek 1 Bjørvika	2 min
Vinmonopolet Bjørvika	3 min

SPORT

Gamlebyen skole	8 min
Ruinparken balløkke	10 min
Barry's Barcode	5 min
SATS Bjørvika	6 min

«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

—

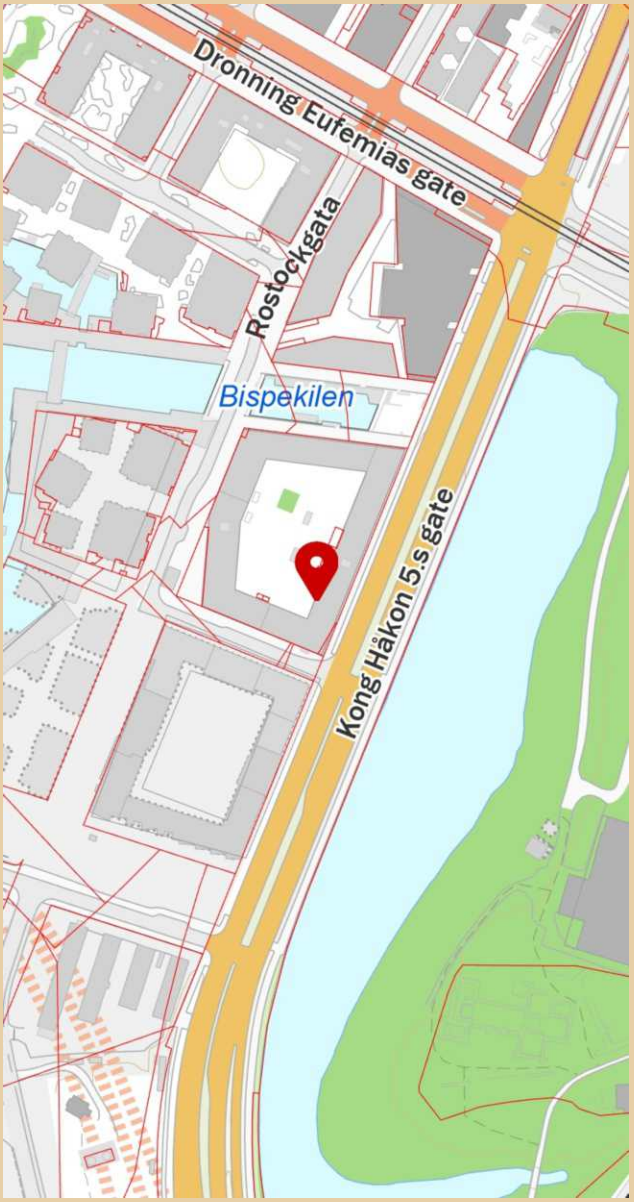
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

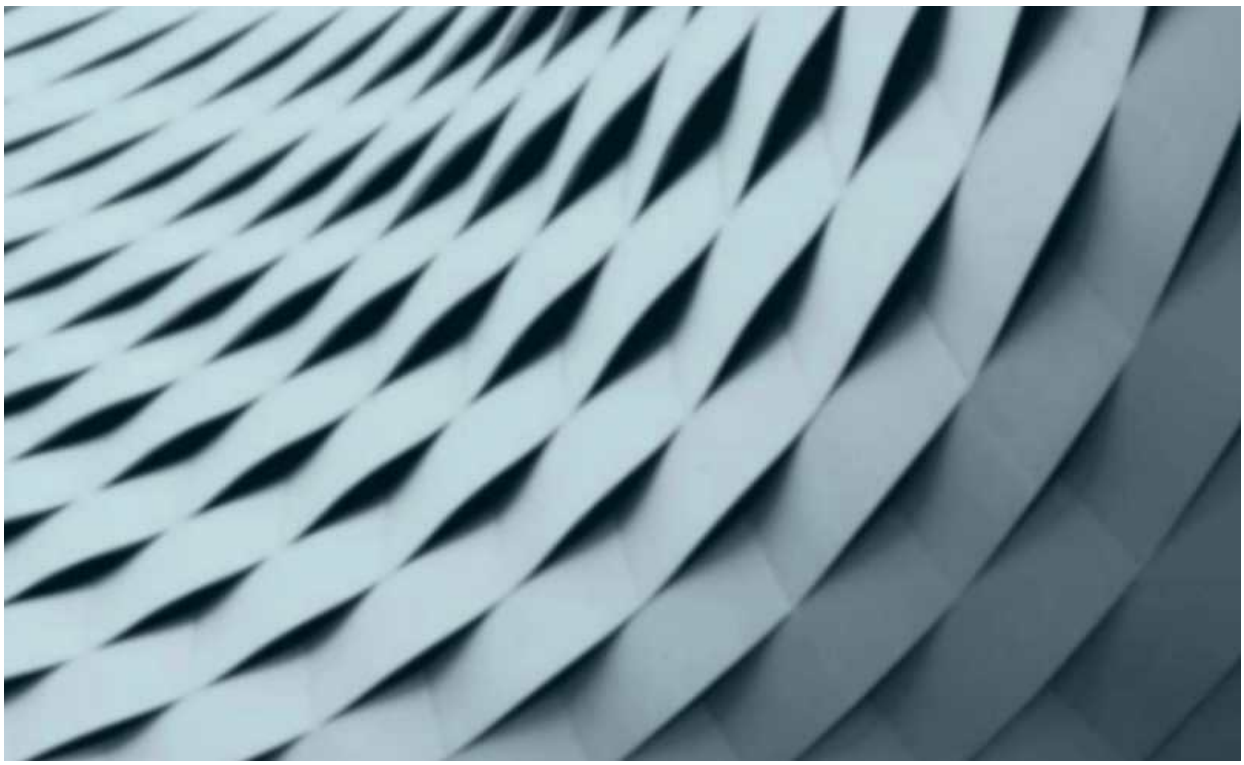


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rostockgata 80, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 93, snr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1804 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LO1100

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 8. etasje.
Det er personheis i bygget.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 6 kvm.

Leiligheten er nyoppført i 2023 og har lite slitasje på overflater, innredninger og utstyr. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

3-lags isolerglass i treramme.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 43 dB.
Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass.

Ca. 7 kvm balkong med adkomst fra stue/kjøkken
Gulv med terrassebord. Rekkverk i lakkert stål. Høyde på rekkverk er målt til 122 cm. Det er montert utebelysning og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong/betongelementer. Himling med downlights i entré og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,6meter.

Hvite fyllingsdører med ett speil. Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2023).

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er ballansert ventilasjon i leiligheten. Aggregat med filter er plassert over himling i entré. Filter skiftes minimum årlig.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme med viftekonvektor i tak (i stue/kjøkken). Vannbåren gulvvarme på bad.

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

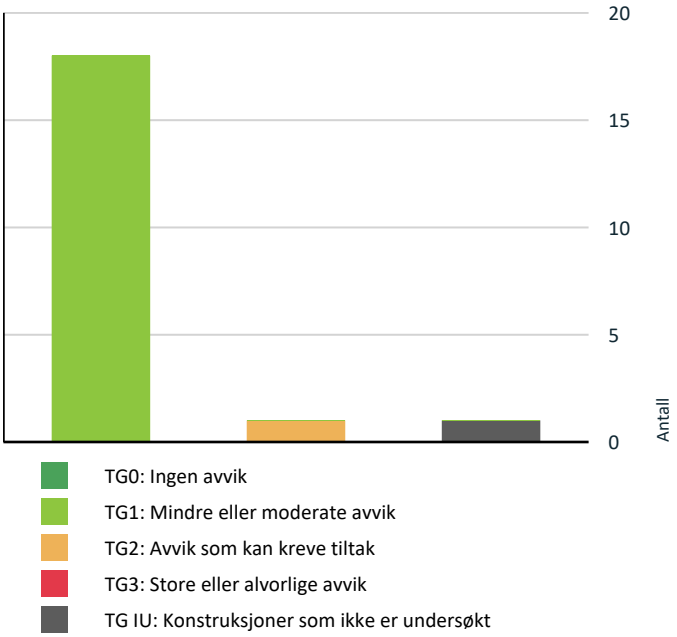
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i treramme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 43 dB.

Årstall: 2022

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ca. 7 kvm balkong med adkomst fra stue/kjøkken
Gulv med terrassebord. Rekkverk i lakkert stål. Høyde på rekkverk er målt til 122 cm.
Det er montert utebelysning og strømuttak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong/betongelementer. Himling med downlights i entré og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,6meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre område med fuktskadet parkett på soverom. Forholdet skyldes at det ble hensatt noen fuktige puter fra balkongmøbler.

Det ble utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler på befaringsdagen, og ingen fukt ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut den fuktskadede parketten på soverommet for å hindre videre skade. Dersom skaden ikke utbedres, kan det oppstå misfarging eller ytterligere forringelse av gulvets kvalitet.

Tilstandsrapport



Mindre område med fuktskadet parkett på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betong.
Det ble nivellert med laser i følgende rom: Stue/kjøkken, gang og begge soverom.

Det ble ikke observert vesentlige skjevheter, svekkelser eller skadesymptom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 2 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite fyllingsdører med ett speil.
Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2023). Dokumentasjon foreligger.

Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heist inn i bygget som ferdig modul.
Prefabrikkerte baderomsmoduler/kabin består av et gulv av formstøpt betong med fall til sluk, og vegger av formpressede stålplater og stålstendere med bygningsplater og fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Offentlig informasjon

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 3,6 cm (+ 2 cm dørterskel).

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.





8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot bad/våtsone. Det foretas ikke hulltakning i vegg mot kabiner/prefabrikerte bad (Prefabrikkerte bad er lukkede/separate baderomsmoduler/kabiner bestående av bl. a. gulv/vegger av betong eller formpressede stålplate/stålstendere med bygningsplater). Prefabrikkert bad er unntatt hulltaking i forskrift. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

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

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.



TG 1 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

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Aggregat med filter er plassert over himling i entré. Filter skiftes minimum årlig, eller før ved behov (se brukermanual for hva som er anbefalt for ditt anlegg).

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via ventiler, samt via avtrekk fra f. eksempel bad, vaskerom, bod, wc og kjøkkenhette.

TG 1 Varmtvann

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme med viftekonvektor i tak (i stue/kjøkken). Vannbåren gulvvarme på bad.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand og spesifikasjoner anbefales det å kontakte fagmann.

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

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Leiligheten er nybygget i 2023 og el-anlegget er fra byggeår. El-anlegget er installert av Irby Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 16.05.2023

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Leiligheten er nybygget i 2023 og el-anlegget er fra byggeår. El-anlegget er installert av Irby Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 16.05.2023

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

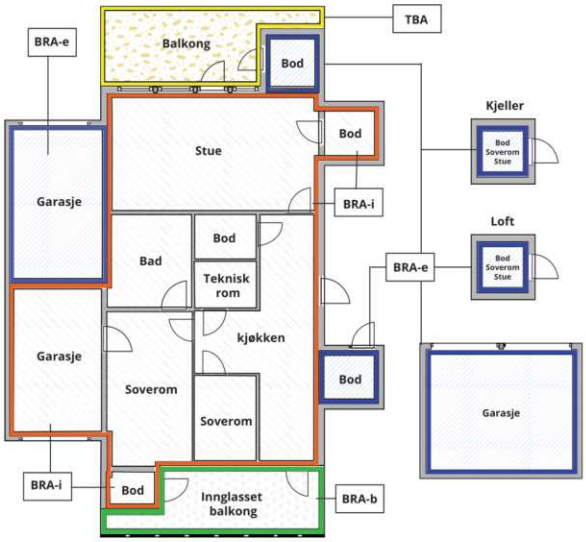
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)**
8. etasje	53			53	7
Kjeller		6		6	
SUM	**53**	**6**			**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA gjelder ca. 7 kvm balkong. BRA-e i kjeller gjelder ca. 6 kvm bod. Bod er påvist av eier.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Hans Peter Jørgen Salomonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	93		166	6570 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rostockgata 80

Hjemmelshaver
Salomonsen Hans Peter Jørgen

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong og stål, oppført i 2023.
Støpt grunnmur. Etasjeskillere i armert betong/betongelementer. Utvendige fasader med teglstein, pusset/malt utførelse, fasadeplater, fliser/polert stein samt noe bordkledning. Flatt tak tekket med papp/folie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er etterspurt, men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Irby Elektro AS	16.05.2023	Samsvarserklæring - elektrisk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LO1100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260034

Selger 1 navn
Hans Peter J. Salomonsen

Gateadresse
Rostockgata 80

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjnesidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260034

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260034

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Peter Salomonsen	0a1f5efb4381b489003ed5d8707e25f6bae9a96d	27.04.2026 07:12:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260034

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rostockgata 80
Postnr	0194
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	234
Bnr.	93
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300809096
Bolignr.	H0801
Merkenr.	7adc563e-7d81-443f-908a-b20adde006f7
Dato.	29.03.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



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.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet		Vår ref.:	2125/166	Fødselsdato eier:	26.06.1961
Rostockgata 80		Type:	Boligsameie		
0194 OSLO		Eiere:	Hans Peter Salomonsen		
Organisasjonsnr:	931 070 878	Seksjonsnr:	166		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 304

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 429
Tilleggsytelser:	Kollektiv avtale internett	159
Måler:	2125 Techem avleser - Varme : Enhet: 2125/166 - Varme (21251 - 166)	716

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Cathrine Karlsen
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 41623700
E-post:	styret@sameietclemenskvartalet.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	394
Annen formue:	10 539	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	166	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	234/93 - seksjon:166		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6569.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4903569

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.06.2023	Første innflytting:	07.06.2023	SSBnr:	H0801
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang 7		

Fasiliteter:

Sameiet har egen hjemmeside: https://www.sameietclemenskvartalet.no

Obs ved salg av p-plass: ved salg av p-plass må det sendes melding BÅDE til parkering@usbl.no og styret - styret@sameietclemenskvartalet.no

Nøkler bestilles hos Bjørvika Servicesenter og seksjonseier kan sende epost direkte til bjorvikaservicesenter@usbl.no

Bredbånd - kollektiv avtale NextGen Tel.

Det er målere i hver leilighet for varme/varmtvann som avregnes en gang i året, pr. 31.12.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	Vår ref.:	2125/166	Fødselsdato eier:	26.06.1961
Rostockgata 80	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Hans Peter Salomonsen		
Organisasjonsnr: 931 070 878				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Clemenskvartalet

1 INNLEDNING

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger eller private balkonger.

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.

3 LEILIGHETER

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.

3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

4 BALKONGER

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. For bruk av takterrasse til sosiale samlinger er det trolig klokt med et slik varsel så områder ikke «dobbelbookes».

5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.

6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av NextGenTel.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner eller satelittmottakere utenfor leilighetene.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Balkonger skal ikke bruke som luftegård for hunder.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 TRYGGHET

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.

12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører. Mange tilfeller av innbrudd er kjent i vårt område.

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Clemenskvartalet

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 18.4.2024. Sist endret på årmøtet 7.5.2025.

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ("**Sameiet**") består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på kommunal/statlig grunn tilstøtende næringsseksjonene etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av Sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Reseksjonering gjennom oppdeling eller sammenslåing av næringsseksjonene til flere/færre seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboers navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningsfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se for øvrig bestemmelser i paragraf 7.

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at balkonger og andre bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

For enkelte deler av fellesarealene er det etablert evigvarende enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap, i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd. Boligseksjonene i fellesskap har evigvarende og eksklusiv bruksrett til fellesarealer markert med rosa farge på plantegninger inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene. Fordeling av kostnader og inntekter forbundet med de nevnte fellesarealene skjer som fastsatt i punkt 3. Regler for bruk av gjesteleilighetene som inngår i boligseksjonenes eksklusive fellesarealer fastsettes av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 28.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til takterrassene i 6., 7. og 9. etasje slik det fremkommer av vedlegg 1. Seksjonseierne plikter å overholde de begrensninger for bruk av takterrassene som følger av offentligrettslige krav og brannprosjekteringen for bygget. Brannprosjekteringen for takterrassene innebærer at for takterrasser med to rømningsveier er maksimalt antall personer som kan oppholde seg satt til 100, mens for takterrasser med én rømningsvei er maksimalt antall personer som kan oppholde seg satt til 50.

§ 2-3 Heftelser og rettigheter tilknyttet Sameiets eiendom
Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4 (torgareal i eiendommens sydvestre hjørne) gjennom erklæring med dokumentnummer 924904, tinglyst 07.10.2015 i eiendommen.

Elvia AS har rett til å etablere og ha liggende transformatorstasjoner plassert i Sameiet på plan 1, rett øst for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonene dekker strømbehovet for Sameiet, Vannkunsten Syd (gnr. 234 bnr. 134), gnr. 234 bnr. 152 (Parkeringseiendommen, ref. punkt 2-4) og energisentral beliggende i gnr. 234 bnr. 151 (Butikkeiendommen, ref. punkt 2-4). Rettigheter og plikter for Elvia AS i tilknytning til transformatorstasjonene (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.), er tinglyst med dokumentnummer 446401, tinglyst 27.04.2022 på eiendommen. Det vil også tinglyses bestemmelser om naboeiendommenes rettigheter og plikter i tilknytning til transformatorstasjonene.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika.

Sameiet er eier av kajakk-brygge med tilhørende trapp, beliggende på gnr. 234 bnr. 35 mot Bispekilen, som markert på kartvedlegg inntatt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Sameiet er ansvarlig for alt vedlikehold og forsvarlig sikring av arealene. Allmennheten skal ha full tilgang til, og rett til å bruke kajakk-bryggen på lik linje med Sameiet. Forpliktelsene knyttet til kajakk-bryggen vil tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

Telia Norge AS har rett til å ha stående nærmere definert kommunikasjonsutstyr på teknisk tak i 9. etasje, i tråd med avtale datert 30. november 2022, så lenge avtalen løper. Når avtalen opphører, bortfaller retten. Telia Norge AS har rett til nødvendig adkomst for inspeksjon, drift og vedlikehold av kommunikasjonsutstyret. Rettigheten kan tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

Butikkeiendommen (jf. §2-4 nedenfor) har rett til å ha tørrkjøler og vifte stående på teknisk tak i 9. etasje, og har rett til nødvendig adkomst for inspeksjon, drift og vedlikehold av denne. Rettigheten kan tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

§ 2-4 Kjelleretasjene og Kjellersameiet
Deler av kjelleretasjene inneholder diverse fellesarealer, herunder boder for boligene, tekniske rom og kommunikasjonsareal, og inngår i Sameiets eiendom i henhold til seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor Sameiets eiendom og er organisert som to separate anleggseiendommer med gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeeiendommen**") og gnr. 234 bnr. 152 ("**Parkeringseiendommen**"). Butikkeiendommen består av næringslokaler som vil eies av utenforstående tredjepart. Sameiet har ingen eierinteresser i Butikkeiendommen.

Parkeringseiendommen består av bl.a. bil- og sykkelparkeringsplasser, adkomst for varelevering, avfallshåndtering mv., og betjener også enkelte fellesfunksjoner for Sameiet. Parkeringseiendommen skal eies i tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**") mellom bl.a. Sameiet og eiere av parkeringsplasser i Parkeringseiendommen. Sameiet vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Utbygger vil fastsette endelige vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, og Sameiet plikter å akseptere disse vedtektene som bindende for seg. Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringseiendommen skal behandles som felleskostnader etter disse vedtekter. Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen knytter seg utelukkende til funksjoner som er forbeholdt boligseksjonene i Sameiet, ettersom funksjoner som knytter seg til næringsseksjonene er tilordnet eier av næringsseksjonene som sameier i Parkeringseiendommen. Dette innebærer at Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringseiendommen skal fordeles som felleskostnader på boligseksjonene i Sameiet. Eier av næringsseksjonene vil faktureres direkte av Kjellersameiet for sin andel av kostnadene.

Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har rett til å etablere skilt på Sameiets fasader, forutsatt at Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen besørger nødvendige offentlige tillatelser og besørger og bekoster reparasjon og vedlikehold av skiltene.

§ 2-5 Sambruksarealer

Sameiet og/eller en eller flere av dets seksjoner har bruksrett til nærmere angitte arealer i Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen. Disse arealene består av tekniske rom. Arealene benevnes samlet som "**Sambruksareal**". På tilsvarende måte har Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen bruksrett til nærmere angitte arealer i Sameiet. Også disse arealer betegnes "Sambruksareal". Sambruksarealene er angitt i Erklæring om sambruksarealer, se vedlegg 3. Erklæringen skal tinglyses på gnr. 234 bnr. 93, Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen. Sameierne plikter å medvirke til slik tinglysing.

Sameiets og/eller seksjon(er) i Sameiets rett til bruk av Sambruksarealet i Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen omfatter rett og plikt til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i Sambruksarealet. Butikkeiendommens og Parkeringseiendommens bruksrett til Sambruksarealer i Sameiet omfatter rett og plikt for rettighetshaverne til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i disse Sambruksarealer.

Med mindre noe annet avtales mellom partene gjelder de nedenstående prinsippene for forvaltning og fordeling av kostnader for Sambruksareal:

1) Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Kjellersameiet i Parkeringseiendommen, eller enkelte sameiere innenfor Kjellersameiet, skal forestås av Kjellersameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles på rettighetshaverne i Kjellersameiet etter prinsippene som gjelder i Kjellersameiets vedtekter. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Butikkeiendommen skal forestås av Butikkeiendommen, og kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av Butikkeiendommen. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Sameiet, eller flere seksjoner i Sameiet, skal forestås av Sameiet. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av slike installasjoner skal dekkes etter bestemmelsene om kostnadsdeling i vedtektenes § 3 nedenfor.

2) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal som brukes av Sameiet, Parkeringseiendommen og Butikkeiendommen i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom/sameie, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 3 fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

3) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

§ 3
FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER
Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av disse vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at en kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Der hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

(1) **Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som næringsseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i Sambruksarealer som kun tjener en eller enkelte av næringsseksjonene, bæres av den/de aktuelle næringsseksjonene.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Eventuell felles utvendig vindusvask av vinduer tilhørende boligseksjonene
- Kostnader til til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) boligseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som boligseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle boligseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av installasjoner i Sambruksarealer som kun tjener boligseksjoner i Sameiet.
- Kostnader forbundet med Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen, jf. §2-4 annet avsnitt.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring.
- Styrehonorar.
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) **Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak (jf. esl. § 29, 5. ledd):**

- Inntekter fra arealer som næringsseksjonene i fellesskap har enerett til å bruke i henhold til esl. § 25, 6. ledd, jf. punkt 2-2, 3. avsnitt, tilfaller næringsseksjonene alene
- Inntekter fra arealer som boligseksjonene i fellesskap har enerett til å bruke i henhold til esl. § 25, 6. ledd, jf. punkt 2-2, 3. avsnitt, tilfaller boligseksjonene alene

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene. Som eksempel omfatter kostnadsansvaret for heissjakter selve heisen og andre tekniske installasjoner i sjakten, kostnadsansvaret for trappehus omfatter trapper, belysning og andre installasjoner i trappehusene, og kostnadsansvaret for inngangspartier omfatter også inngangsdører, calling-anlegg og andre tekniske anlegg knyttet til inngangspartiet.

For takterrasser som boligseksjonene har enerett til bruk av, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra takterrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for de øvrige seksjonseiernes krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte når kostnaden oppstår. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet. Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§6
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og kjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har på samme måte rett til å etablere kameraovervåkning i sine arealer i kjeller.

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 8
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen.

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet utad.

§ 9
OM STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal et forslag, som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (per e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

<u>Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:</u>

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal)
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- oppløsning av Sameiet

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 13
OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier, samlet totalt 267 stemmer. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon 268 har 18 stemmer
- Seksjon 269 har 6 stemmer
- Seksjon 270 har 2 stemmer
- Seksjon 271 har 6 stemmer
- Seksjon 272 har 12 stemmer
- Seksjon 273 har 10 stemmer
- Seksjon 274 har 14 stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på det totale forholdet mellom den samlede eierbrøken til boligseksjonene og næringsseksjonene (80 % og 20 %), og næringsseksjonenes totale stemmeandel på 68 stemmer er deretter fordelt basert på arealet til den enkelte næringsseksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 21
VELFORENING
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Velforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen.

Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene knyttet til velforeningens oppgaver, som fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

§ 22
OVERGANGSBESTEMMELSER
Clemenskvartalet FBK AS, Clemenskvartalet Bolig AS og øvrige utbyggingsselskaper, har vederlagsfri rett til å benytte Sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på sameiets eiendom og naboeiendommer. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 første avsnitt bortfaller når Clemenskvartalet, herunder Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

Næringsseksjonene i Sameiet skal ha rett til bruk av gassbeholder som skal etableres på naboeiendommen Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60). Næringsseksjonene har rett til å etablere nødvendige føringer for gass over Sameiets eiendom og frem til næringsseksjonene. Frem til gassbeholderen er etablert på Mariakvartalet skal næringsseksjonene ha rett til å ha stående midlertidige skap for oppbevaring av gassbeholdere i gårdsrommet på Sameiets fellesareal. Skapene skal, så langt det er mulig, etableres i tilknytning til de enkelte næringsseksjonene som har behov for gass. Når gassbeholder på Mariakvartalet er etablert og nødvendige føringer er etablert, bortfaller denne retten, og næringsseksjonene skal besørge og bekoste fjerning av de midlertidige skapene. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 annet avsnitt kan ikke endres uten samtykke fra Næringsseksjonene i Sameiet.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Audutoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - 20:00. Auditoriet DEG8, Drn. Eufemias gt. 8
Møtet starter presist, vennligst møt opp i god tid for innregistrering. Vedlagte skjema bes leveres ferdig utfylt ved oppmøte. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger
- 5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata
- 5.3 Representanter for hver oppgang
- 5.4 Instruks for valgkomiteen
- 5.5 Endring av vedtektene § 4
- 5.6 Endring av vedtektene § 2-1

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden.

Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Styrets innstilling: Styret reduserte antallet styremedlemmer til 4 i perioden, og representanten for næring fra OSU mottar ikke styrehonorar.

Årsmøtet vedtar et honorar på kr 270 000 til styremedlemmene som styret selv fordeler internt.

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn:

Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen

Forslag til vedtak: Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvartalet.

Styrets innstilling: Styret mener behovet er begrenset, siden alle dører allerede er merket med leilighetsnummer, og i de fleste tilfeller vil dette være tilstrekkelig.

Forslaget vil også medføre en betydelig kostnad og tidsbruk, da

hver etasje og hver oppgang har ulike kombinasjoner av antall leiligheter, retninger osv. Hvert skilt (ca 50 stk) må spesifiseres, produseres og kontrolleres individuelt, noe som vil koste mye og kreve en del arbeid fra styret/ ansvarlige. Vi mener vi må leve med enkelte tilfeller der folk prøver feil leilighet eller ikke umiddelbart finner riktig leilighet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn

Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvartal er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak: Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clementskvartalet.

Styrets innstilling: Styret mener at det er skiltet godt i portalene for hvor de ulike adressene og oppgangene befinner seg. Det er ikke mulig å sette opp skilt på kommunens eiendom som er utenfor bygningsmassen, uten at dette søkes om og medfører ekstra kostnader for sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn for forslaget:

Clemenskvartalet består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvartalet. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak: Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:

1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte

til formell godkjenning.

Styrets innstilling: Dette er hovedsakelig styrets oppgaver, og styret vil i samarbeid med vaktmester sørge for å ivareta både driften og vedlikeholdet i alle oppganger. Styret vil ivareta hele bygget samlet og ikke kun hver enkelt oppgang.

Denne ordningen vil skape mer arbeid for styret, og det vil bli kostbart å kompensere 10 ulike representanter fra oppgangene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet er forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak: Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tillegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.

§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Under 3. punkt:

"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:

«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»

Til ny tekst:

«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Vedtektene §8 1. og 2. ledd:
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene. Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen."

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet (innstillingen er vedlagt, se side 29).

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år. Vedlagt ligger en avtale for ekstern styreleder (se side 27).

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og Øyvind Magerøy og Khalid Saeed er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtud er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 250 734**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 750 458	2 250 734
B. Endring arbeidskapital	**2 750 458**	**2 250 734**
C. Arbeidskapital	**5 001 192**	**2 250 734**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 871 471	5 246 583
Kortsiktiggjeld	-3 870 279	-2 995 849
C Arbeidskapital	**5 001 192**	**2 250 734**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt		**0**	**1 375**	**0**	**0**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	10 401 670	5 841 535	10 095 140	9 619 805
Sum leieinntekt		**10 401 670**	**5 841 535**	**10 095 140**	**9 619 805**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	312 142	248 655	150 000	180 000
Sum annen inntekt		**312 142**	**248 655**	**150 000**	**180 000**
Sum inntekt		**10 713 812**	**6 091 565**	**10 245 140**	**9 799 805**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	53 580	0	56 000	38 000
Styrehonorar	5	380 000	0	400 000	270 000
Driftskostnad					
Energikostnad		273 515	119 076	650 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 717 939	703 759	2 057 000	2 112 800
Kommunale avgifter/renovasjon		1 270 191	1 225 192	2 700 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	119 151	15 399	0	354 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 549 281	326 618	1 207 000	1 430 300
Revisjonshonorar		16 979	16 216	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		328 848	208 000	260 000	341 670
Andre honorar	10	470 628	356 970	345 000	678 251
Kontorkostnad		3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd		504 090	202 437	510 000	520 000
Forsikringer		772 851	606 837	890 000	968 580
Andre kostnader	11	36 259	14 477	1 000	37 000
Sum kostnad		**8 129 932**	**3 883 611**	**9 397 000**	**9 460 701**
Driftsresultat		**2 583 880**	**2 207 954**	**848 140**	**339 104**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		166 579	42 780	0	0
Netto finansposter		**-166 579**	**-42 780**	**0**	**0**
Årsresultat		**2 750 458**	**2 250 734**	**848 140**	**339 104**
Overført sameiekapital		2 750 458	2 250 734	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 750 458**	**2 250 734**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 068	30 021
Kundefordringer		307 102	1 375
Kostnader til avregning		4 610 914	1 414 742
Andre kortsiktige fordringer		61 557	18 483
Forskuddsbetalte kostnader		363 984	306 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 490 846	3 475 614
Sum omløpsmidler		**8 871 471**	**5 246 583**
SUM EIENDELER		**8 871 471**	**5 246 583**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 001 192	2 250 734
Sum opptjent egenkapital		**5 001 192**	**2 250 734**
Sum egenkapital	**12**	**5 001 192**	**2 250 734**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 739	11 003
Leverandørgjeld		490 564	652 647
A konto til avregning		2 877 351	1 662 167
Annen kortsiktig gjeld		459 625	670 032
Sum kortsiktig gjeld		**3 870 279**	**2 995 849**
Sum gjeld		**3 870 279**	**2 995 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 871 471**	**5 246 583**

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Morten Rolf Johansen Styremedlem	Ole Petter Nyhaug Styremedlem
Kristian Birkan Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet er lokalisert i Oslo kommune Gårdsnummer 234, bruksnummer 93. Sameiet eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP4903569

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 79% på avdeling Bolig(039), 21% på avdeling Næring (038) Noen kostnader er i sn helhet knyttet til bolig eller næring.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann og oppvarming , og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 573 798	326 580	1 266 704	615 000
Sum leieinntekt	**1 573 798**	**326 580**	**1 266 704**	**615 000**
Sum inntekt	**1 573 798**	**326 580**	**1 266 704**	**615 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	10 732	0	11 000	8 000
Styrehonorar	76 114	0	80 000	55 000
Driftskostnad				
Energikostnad	40 273	25 005	130 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	191 931	93 663	233 000	84 000
Kommunale avgifter/renovasjon	99 177	257 291	540 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	14 962	3 234	0	4 600
Reparasjon og vedlikehold	147 168	11 197	32 000	65 300
Revisjonshonorar	3 401	3 406	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	65 868	43 679	52 000	71 751
Andre honorar	94 266	68 771	11 000	110 488
TV/bredbånd	546	0	0	0
Forsikringer	154 802	127 436	71 000	203 402
Andre kostnader	6 502	0	0	6 500
Sum kostnad	**905 741**	**633 682**	**1 162 000**	**611 041**
Driftsresultat	**668 057**	**-307 102**	**104 704**	**3 959**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	33 366	0	0	0
Netto finansposter	**-33 366**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**701 423**	**-307 102**	**104 704**	**3 959**
Overført sameiekapital	550 917	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**550 917**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Salgsinntekt				
Salgsinntekt	0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt	**0**	**1 375**	**0**	**0**
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	8 827 872	5 514 955	8 828 436	9 004 805
Sum leieinntekt	**8 827 872**	**5 514 955**	**8 828 436**	**9 004 805**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	312 142	227 730	150 000	180 000
Sum annen inntekt	**312 142**	**227 730**	**150 000**	**180 000**
Sum inntekt	**9 140 014**	**5 744 060**	**8 978 436**	**9 184 805**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	42 848	0	45 000	30 000
Styrehonorar	303 886	0	320 000	215 000
Driftskostnad				
Energikostnad	233 242	94 070	520 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 526 008	610 095	1 824 000	2 028 800
Kommunale avgifter/renovasjon	1 171 014	967 902	2 160 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	112 939	12 166	0	350 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	1 381 889	315 421	1 175 000	1 365 000
Revisjonshonorar	13 578	12 810	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	262 980	164 321	208 000	269 919
Andre honorar	376 362	288 199	334 000	567 763
Kontorkostnad	3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd	503 544	202 437	510 000	520 000
Forsikringer	618 049	479 401	819 000	765 178
Andre kostnader	29 755	14 477	1 000	30 500
Sum kostnad	**7 212 715**	**3 249 929**	**8 235 000**	**8 849 660**
Driftsresultat	**1 927 299**	**2 494 131**	**743 436**	**335 145**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	133 213	42 780	0	0
Netto finansposter	**-133 213**	**-42 780**	**0**	**0**
Årsresultat	**2 060 512**	**2 536 911**	**743 436**	**335 145**
Overført sameiekapital	2 199 541	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**2 199 541**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 318 436	5 323 639
3601 Innbetalte fellesutgifter-næring	1 266 696	326 580
3610 Avregning felleskostnader næring	307 102	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	509 436	191 316
Sum	**10 401 670**	**5 841 535**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	106 643	150 000
3999 Gjeste leilighet	205 499	98 655
Sum	**312 142**	**248 655**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	53 580	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	380 000	0
Sum	**433 580**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	683 413	375 928
6340 Heisalarm	0	24 587
6341 Brannalarm	216 084	0
6343 Serviceavtaler	84 664	0
6360 Annet renhold	13 750	17 125
6361 Fast renhold	548 152	247 864
6362 Skadedyrutryddelse	60 870	0
6364 Matteleie	66 614	31 438
6392 Containerleie/tømming	4 993	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 000	0
6398 Felleskostnader	29 400	6 817
Sum	**1 717 939**	**703 759**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	21 638	0
6420 Leie av datautstyr	97 513	15 399
Sum	**119 151**	**15 399**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 073	0
6525 IT utstyr	0	11 128
6540 Inventar	573 296	20 495
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	50 288	57 006
Sum	**632 657**	**88 630**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	157 475	207 552
6602 Vedlikehold VVS	231 500	0
6603 Vedlikehold elektro	7 173	5 192
6605 Vedlikehold fellesanlegg	21 255	0
6610 Andre vaktmestertjenester	2 505	8 233
6611 Vedlikehold heiser	378 754	105 642
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	74 784	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	316 448	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 089	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	323 299	0
Sum	**1 549 281**	**326 618**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	176 888	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 740	47 313
6730 Teknisk honorar	0	81 058
6750 Vakthold	0	3 600
6790 Andre fremmede tjenester	270 000	0
6799 Ekstern styreleder	0	225 000
Sum	**470 628**	**356 970**

Konto 6790 - ekstern styreleder

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	5 200
7719 Møter, div. styret	4 064	4 210
7720 Generalforsamling/Årsmøte	25 938	0
7770 Betalingskostnader	1 403	3 763
7773 Omkostninger innkreving	4 843	1 304
7795 Husleietap	12	0
Sum	**36 259**	**14 477**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 250 734	2 750 458	5 001 192
Sum opptjent egenkapital	**2 250 734**	**2 750 458**	**5 001 192**
Sum egenkapital	**2 250 734**	**2 750 458**	**5 001 192**

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Morten Rolf Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ole Petter Nyhaug (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kristian Birkan (sign.)	08.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Styret i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931070878

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 267 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4903569. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av hensatte ting i fellesarealer og søppelrom
- Serviceavtaler
- Gjennomgang av alle fasader, fellesarealer, takterrasser og oppganger i forbindelse med ettårsbefaringen
- Gjennomgang av brannvarslingsanlegget

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden samt et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Ettårsbefaringer ble gjennomført for alle fellesarealer, gjesteleilighetene, fasadene og de ulike oppgangene høsten 2024 med Vedal, OSU og OPAK.

Nyhetsbrev sendes ut en gang i måneden, og det er etablert en ny hjemmeside for sameiet. Hjemmesiden inneholder mye informasjon om driften i sameiet og for egne seksjoner, og beboere kan søke på de ulike temaene på www.sameietclemenskvartalet.no

Økonomi

I hovedsak vises det til årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 i innkallingen til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 viser et mer normalt driftsår enn 2023, og det er gjort en del justeringer i budsjettet for 2025. Årsresultatet viser et overskudd på kr 2 750 458 som overføres til egenkapitalen. Sameiet har en god likviditet ved årsskiftet.

I tillegg til innkrevde felleskostnader er det inntektsført leieinntekter av gjesteleilighetene og basestasjonen til Telia, og andelen av forsikringspolisen for Clemenskvartalet Kjellersameie.

Sameiet har inngått drifts- og serviceavtaler for å ivareta det tekniske anlegget, bygningsmassen og den daglige driften av sameiet. Usbl Boservice leverer vaktmestertjenester, nøkkelbestillinger og bistår med å bestille serviceoppdrag. Artic Drift er ansvarlige for renholdet.

USBL er forretningsfører og håndterer innkrevingen, tallene til skattemeldingen og regnskapsførselen for sameiet. Ta kontakt direkte med Usbl hvis det er spørsmål til faktura eller betalinger, eller gå inn på Bonabo og Min Side.

Fjernvarme faktureres a konto (forskuddsbetaling) med et stipulert beløp pr. m2 boligareal. Forbruket avregnes én gang per år av Techem og faktureres av USBL i løpet av våren. For å se forbruket til den enkelte seksjon så benyttes appen til Techem med eier sin egen epost.

Det er utarbeidet et eget avdelingsregnskap for næringsseksjonene, se resultatregnskap for avdeling 38 under notene.

Korttidsutleie

Omfanget av korttidsutleie i Clemenskvartalet er i perioder stort, noe et flertall av eierne ønsker å begrense. Knyttet til korttidsutleie har styret bl.a. opplevd problemer med brudd på husordensregler, søppel og flasker som ikke fjernes, forsøk på å låse seg inn i feil leiligheter, mistanke om tyveri fra kjellerboder, og ustabilt bomiljø og naboskap.

Vedtektene fastsetter at det ikke er tillatt å leie ut hele boligseksjonen mer enn 60 døgn i året på korttidsutleie. Det er heller ikke tillatt å leie ut til tredjepart som driver korttidsutleie som del av næringsvirksomhet. Norsk lov forbyr næringsvirksomhet basert på utleie av boligseksjoner.

Dette betyr at seksjonseiere:

- Ikke kan leie ut leiligheten til/ via profesjonelle aktører som f.eks. Vander (Bjørvika Apartments).
- Ikke kan leie ut via Airbnb eller lignende i mer enn 60 dager totalt per år.
- Plikter å registrere alle beboere, uansett om de bor i leiligheten ett døgn eller tre måneder.

Utplassering av glasscontainer
Styret har inngått en avtale for egne containere for glass og metall i søppelrommet. Kun flasker og mindre metall skal kastes her, ikke annet glassavfall som vinduer, glassbord, vaser etc.

Endret system for reklamasjoner fra Dalux til Rubus
Alle beboere skal nå fått varsel via Dalux om at OSU går over til nytt system for reklamasjonsbehandling. Rubus vil altså erstatte Dalux fremover for alle reklamasjonssaker for både seksjonseiere og styret. Dalux er fortsatt operativt til eier er registrert på Rubus. Spørsmål tar beboere direkte med OSU eller via Dalux. Meld fra om reklamasjoner eller avvik i fellesarealene til styret dokumentert med bilder.

Sikkerhet og vakthold i sameiet

Det er montert beslag for å sikre dørene mot innbrudd i kjelleren og på inngangsdørene til hver oppgang. Det er inngått en egen avtale med Avarn Security, og de kommer innom flere ganger hver dag og natt for å sjekke dører og se etter uvedkommende. Dette er en felles avtale med næringsseksjonene som boligene betaler en andel av.

Det er montert opp kameraovervåkning i bodområdet i U2, ved næringsseksjonene og flere steder i garasjeanlegget. Kostnaden for kameraovervåkningen ble ca. Kr 30 000,- dyrere enn rammen som ble vedtatt på årsmøtet. Anlegget ble bestilt gjennom Avarn Security AS, og det ble benyttet samme installatør som næringsseksjonene. Ved å benytte en samlet leverandør så vil styret enklere kunne reklamere på feil eller mangler på anlegget, få bistand med riktig bruk og kunne ta ut bilder og video gjennom Avarn ved behov og ferieavvilking.

Styret har gjennomført flere møter med OSU, styrerepresentanter fra andre sameier og næringsvirksomheten i området vedrørende en felles avtale for områdevakt. Dette er noe vi vil fortsette å jobbe med i 2025.

Kommunikasjon mellom styret og beboere

Styret har sendt ut meldinger og informasjon via e-post og nyhetsbrev.

Heime ble opprettet av OSU som en sosial app for bomiljøet, og kostnadene var dekket frem til høsten 2024. På årsmøtet våren 2024 ble det besluttet å avslutte avtalen på grunn av høye kostnader og bruken av funksjonen "oppslag". Styret undersøkte andre systemer for administrasjon av booking av gjesteleiligheter, men konkluderte med at Heime var det rimeligste alternativet. På et ekstraordinært årsmøte ble det vedtatt å inngå en ny avtale for Heime til en redusert kostnad på kr 50 000 per år, samt å utarbeide en instruks for bruk av appen.

Det er mulig å sende direktemeldinger til styret via Heime, men vi ber om at alle henvendelser sendes til styrets e-post: **styret@sameietclemenskvartalet.no**

Reklamasjoner og mangler

Det er viktig å skille mellom hva styret skal reklamere på vegne av fellesskapet, og hva den enkelte seksjonseier har ansvar å reklamere på. Styret har ikke ansvar for reklamasjoner og mangler som gjelder den enkelte boenhet. Eksempler på dette kan være saker som gjelder kjøle- og fryseskap, ventilasjonsanlegget, manglende varme i leilighet eller på feil på badene. I forbindelse med garantiperioden bør man følge opp disse momentene, og eventuelt innhente bistand fra fagpersoner om man er usikker på hvilke krav man kan stille.

Heis og driftsproblemer
Det har vært store utfordringer med heisene i innflyttingsperioden og gjennom året som har gått. Styret reklamerer mye på heisene, og har bedt om en ekstra service og gjennomgang av alle heisene.
USBL Boservice forsøker å starte heisene om mulig, men tilkaller TKE Service hvis heisstansen skyldes feil de ikke kan bistå med. Igangsetting av heisene kan ta alt fra noen

timer til noen dager, avhengig av alvorlighetsgrad. Norsk heiskontroll har gjennomført kontroll på alle heisene i 2024. Det er levert rapporter med feil og mangler videre til heisleverandøren, og styret følger opp at dette rettes opp.

Clemenskvartalet Kjellersameie

Kjelleren er etablert som et eget sameie med et styre, vedtekter og seksjoner. Den største delen eies av OSU med Aimo Park som leietaker, og skal tilby parkering til næringsseksjonene. Det er besluttet fra utbygger at dette skal være et offentlig parkeringsanlegg for alle i tillegg til at det er tekniske rom, avfallsrom og beboerparkering der.

Nyttig informasjon

Søppelsug
Søppelsuget som står i bakgården kan ikke brukes før mottaksanlegget til kommunen blir bygget, men utbygger har blitt pålagt til å forberede for dette av Oslo Kommune. Styret har ikke mottatt noe konkret dato eller år for når anlegget skal være ferdig. Inntil det kommunale mottaksanlegget står klart, må avfallsrommet i U1 benyttes i mellomtiden. Styret vil informere alle så snart det foreligger nye opplysninger om dette anlegget. Det er viktig at alle leietakere informeres om hvor avfallsrommet er og har tilgang til å kaste søppel.

Gjesteleilighetene
Sameiet har 2 gjesteleiligheter som beboerne kan booke gjennom appen til Heime. Leilighetene skal benyttes til besøk av familie og venner, og det er begrenset til 20 dager i året som den enkelte seksjon kan leie dem. Se informasjon i Heime appen for pris og regler ved bookingen.

Renhold og bruk av avfallsrom
Sameiet har vært plaget med at særlig sensor og lås til søppelrom ikke har fungert/sluttet å fungere. Det er nå iverksatt tiltak for å forhindre og sikre låssystemet. Styret ber om at alle påser at døren går ordentlig igjen, og melder fra per mail når noe slutter å fungere eller oppdager mistenkelig adferd. Det har vært tilbakemeldinger om skittent søppelrom ved flere anledninger. Dette skyldes i stor grad feilsortering og har blitt ordnet med hyppigere renhold. Artic Drift vasker dette jevnlig.

Hensettelse av diverse lamper, elektronikk, møbler osv. er kostbart å kjøre bort for sameiet. Hensettelse av brukbare gjenstander - som en seng for eksempel - tiltrekker seg uønskede som ser verdier eller husly. Vi ber derfor alle om å sortere riktig, og å frakte ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Takterrasser og drivhus
Drivhusene og takterrassene er fellesareal og skal være tilgjengelig for alle. Styret ber om at alle respekterer røykeforbudet, og tar hensyn til husordensreglene i forhold til tidspunkt for når det skal være rolig. Husk å rydde opp etter deg selv og gjestene når du bruker fellesarealene.

Parkering i bakgård
Hvis det skulle være behov for å parkere i gårdsrommet under flytting eller leveranser, så kan du sende en epost til styret med tidspunkt og skiltnummer. Vær obs på at bilene som ikke er registrert blir bøtelagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens forslag

Instruks for valgkomiteen til styret – Sameiet Clemenskvartalet

1. Oppgaver

Valgkomiteens oppgaver er å kartlegge behovet for styresammensetning ut fra Sameiets vedtekter og utfordringer/kompetansebehov de kommende år, og finne frem til kandidater som samlet dekker dette. Valgkomiteen fremmer innstillinger til Årsmøtet om:

- valg av styremedlemmer, herunder valg av styreleder
- endringer i instruks for valgkomiteen

Valgkomiteen kan også bistå styret med den praktiske gjennomføringen av Årsmøtet.

2. Sammensetning, valg og godtgjørelse

2.1 Valgkomiteen skal være sammensatt av tre av Sameiets seksjonseiere. Valgkomiteen skal, uavhengig av sin sammensetning, jobbe for eierfellesskapets samlede interesser. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret, og kan ikke stille til styrevalg eller være sittende medlem av styret.

2.2 Valgkomiteens medlemmer velges for ett år av gangen, og kan gjenvelges.

2.3 Valgkomiteen mottar ikke godtgjørelse fra Sameiet. Valgkomiteens evt. kostnader ellers bæres av Sameiet.

3. Arbeidet i valgkomiteen

3.1. Valgkomiteen skal legge til rette for at Sameiets seksjonseiere kan fremsette forslag om kandidater til styret, som valgkomiteen skal vurdere. Valgkomiteen bør ha dialog med seksjonseiere, styreleder og styremedlemmer.

3.2. Siden mye av valgkomiteens arbeid er av sensitiv art, er det viktig at komiteen sørger for å begrense tilgangen til komiteens dokumentasjon.

4. Møtene i valgkomiteen

4.1. Fra komiteens møter skal det føres protokoll. Protokollen skal ikke inneholde personopplysninger om kandidater ut over endelige innstillinger.

5. Vurderingene

5.1. Valgkomiteen skal legge vekt på at de innstilte kandidatene har nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Ved innstilling til valg av leder skal komiteen særlig legge vekt på kapasitet, erfaring og personlig egnethet. Videre skal den påse at det skjer hensiktsmessig utskifting i aktuelle verv, samtidig som kontinuitet ivaretas. Det skal også legges vekt på balansert representasjon av begge kjønn og fra ulike deler av sameiet. Komiteen skal også legge vekt på at styret kan samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

5.2. Kandidatene som innstilles av valgkomiteen, må være forespurt og ha bekreftet at de er villige til å påta seg vervet de innstilles til.

6. Behandlingen av valgkomiteens innstillinger

6.1. Valgkomiteens innstillinger til Årsmøtet for valg av medlemmer til styret, samt medlemmer til valgkomiteen, skal sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til Årsmøtet. Ved ordinær saksgang skal innstillingen fra valgkomiteen være klar i god tid før sakslisten til Årsmøtet sendes ut.

6.2. Valgkomiteens innstillinger skal begrunnes. Innstillingene skal ellers inneholde bakgrunnsinformasjon om kandidatene.

6.3. Ett medlem i valgkomiteen fremlegger innstillingene for generalforsamlingen, herunder en redegjørelse for hvordan komiteen har arbeidet

AVTALE FOR EKSTERN STYRELEDER

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet for en periode på to år, fra ordinært årsmøte i mai 2025 til ordinært årsmøte våren 2027.

Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på tre måneder, men oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på et årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene ved utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, samt kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Styreleder skal ta ansvar for å følge opp reklamasjoner fortløpende mot utbygger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger i samarbeid med resten av styret for at det utgis infoskriv, oppdaterer info på nettsiden og ellers sørger for god kommunikasjon i sameiet mellom styret og beboerne.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og sameiets forretningsfører.
- Styreleder skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

3. Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse et honorar på kr 16 000 per måned som utbetales til styreleder som lønn. Sameiet dekker arbeidsgiveravgiften på 14,1 %.

Oslo,

_____ _____

Cathrine Karlsen Styremedlem

_____

Styremedlem

Valgkomiteens arbeid og innstillinger av styremedlemmer

Valgkomiteens medlemmer er Richard Borg, Hilde Marie Bager og Marita Bergtun. Valgkomiteen startet opp sitt arbeid 29. januar og har hatt totalt sju møter, herunder samtaler med styreleder, styremedlem som ikke er på valg og alle kandidater til verv som styremedlem/varamedlem. Alle møter er protokollført. Parallelt med arbeidet med å finne kandidater til styret, har komiteen laget et forslag til instruks for valgkomiteen som legges fram som sak for Årsmøtet.

Valgkomiteen startet sitt arbeid med å ta kontakt med samtlige medlemmer i det sittende styret for å kartlegge hvem som ønsket gjenvalg. Komiteen ga de sittende medlemmene i styret, uavhengig om de ønsket gjenvalg eller ikke, mulighet til å formidle hvordan de opplevde arbeidsmengden og samarbeidet i styret. Vi mottok her ett utfyllende skriftlig innspill som vi tok til etterretning. Komitéen avtalte deretter individuelle møter med styrets leder og styremedlem som ikke er på valg. Hensikten med møtene var å få oversikt over arbeidsmengden nye styremedlemmer vil måtte belage seg på, og hva slags kompetanse og roller som må erstattes når sittende styremedlemmer trer ut av sine verv.

Valgkomiteen har lagt vekt på at alle andelseiere i Clemenskvartalet, heretter kalt CK, skal ha hatt samme mulighet til å fremme sitt kandidatur til styret, og bli likt behandlet. Komiteen la ut informasjon om at sameiet trengte nye kandidater til styret på Heime, styret sendte dette også ut i nyhetsbrev og det ble i tillegg hengt opp plakater over postkassestativene i samtlige oppganger. Da ingen kvinner meldte sitt kandidatur, laget komiteen en ny post på Heime og søkte spesifikt etter kvinnelige kandidater. Komiteen forespurte også noen kvinnelige andelseiere direkte.

Alle som stilte sitt kandidatur, ble oppringt av komiteen og spurt om sin bakgrunn og motivasjon for å være med i styret, samt hva de vil anse som sine hjertesaker i en eventuell styreperiode. Alle som ønsket å stille til valg, ble deretter invitert til en «speed-date» med valgkomiteen, for å bli bedre kjent og få avklart eventuelle spørsmål.

I innstillingen har komiteen lagt vekt på at kandidatene virker å ha nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Vi har hatt et ønske om balansert representasjon av begge kjønn og som representerer ulike deler av sameiet, samt ulike aldersgrupper og livsfaser. Komiteen la vekt på å innstille kandidater som ble ansett å kunne samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

Komiteen har forholdt seg til vedtektene med hensyn til antall styremedlemmer som kan innstilles, og har valgt å øke styret med ett medlem. Årsaken er at vi har så gode kandidater til styreverv at valgkomiteen ikke ser noen grunn til å ikke innstille samtlige. Tvert imot er valgkomiteen svært fornøyd med engasjementet og erfaringen til de nye som innstilles både som styre- og varamedlemmer. Komiteen er av den oppfatning at et bredt sammensatt styre vil bidra positivt til bomiljøet i CK. Vi er et stort sameie med mange ulike typer leiligheter. Komiteen tror et bredt sammensatt styre har best forutsetninger for å kunne håndtere ulike utfordringer som avhenger av hvor i gården man bor.

Som styremedlemmer innstilles:

Arne Hammer – bor i oppgang 9. Arne har lang erfaring fra styrearbeid i sameier og borettslag, både som styremedlem og styreleder. Han har også lang ledererfaring fra arbeidslivet, og er opptatt av at daglige rutiner fungerer.

Gia Hoang Nam Nguyen – bor i oppgang 4. Nam har erfaring fra organisasjonsarbeid og fra ulike roller i humanitære styrer og organisering av sosiale aktiviteter. Spesielt opptatt av at barn skal ha gode vilkår i CK.

Ibrahim Jama – bor i oppgang 7. Ibrahim har verdifull erfaring som flerårig styremedlem i *De nye Grønlandskvartalene* hvor han har vært med å løse flere utfordringer som ligner utfordringene vi har og har hatt i CK.

Som varamedlemmer innstilles:

Helge Ivar Magnussen – bor i oppgang 3. Helge Ivar har verdifull og lang erfaring fra forsikringsbransjen og fra ledelse. Opptatt av orden og system i søppelhåndtering og annet.

Alina Lapina - bor i oppgang 4. Alina har tidligere vært i interimstyre i et nytt sameie i Kværnerbyen, hvor det blant annet var flere reklamasjonssaker. Hun er spesielt opptatt av solenergi (kan CK bli selvforsynte med strøm på sikt?), drivhus og sosiale aktiviteter.

Som styreleder innstilles:

Cathrine Karlsen – ekstern, innleid på kontrakt. Karlsen har fungert som styreleder siden CK var nytt. Valgkomitéen innstiller henne til en ny periode, bl.a. for å sikre kontinuitet med hensyntil pågående reklamasjonssaker. Det er for øvrig ingen interne kandidater som har ytret ønske om å påta seg styreleder-vervet på nåværende tidspunkt, og valgkomiteen anser det som uklokt å hente inn en fremmed ekstern styrelederkandidat på dette tidspunktet.

Alle de innstilte kandidatene er forespurt og har sagt seg villige til å påta seg vervet.

Valgkomiteens innstilling er énstemmig.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alina Lapina

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 12 (inkl. 7 næringsseksjoner)
Totalt: 43

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen, og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 270 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn:
Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen.

Forslag til vedtak:
Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvartalet.

Vedtak:
Ikke vedtatt

Generelt:
Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn
Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvartal er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak:
Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clementskvartalet.

Vedtak:

Ikke vedtatt

Generelt:
Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn for forslaget:
Clemenskvartalet består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvartalet. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak:
Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:
1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte til formell godkjenning.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet er forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak:
Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

Vedtak:

Instruksen for valgkomiteen ble vedtatt.

Vedtaket er gjort på grunnlag av følgende protokolltilførsel fra diskusjoner på årsmøtet: Valgkomiteen bes generelt å forbedre samt konkretisere ordlyden i enkelte punkter (fra "bør" til "skal" etc.), og utarbeider en revidert instruks til neste årsmøte.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tillegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.
§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Under 3. punkt:
"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift."
Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

Vedtak:

Vedtatt.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:
«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»
Til ny tekst:
«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

Vedtak:

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år.
Avtale for ekstern styreleder var vedlagt innkallingen på side 27-30.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen innstilte på gjenvalg av Cathrine Karlsen som styreleder. Det var ingen andre som meldte seg som kandidat til styrelederververvet.

Vedtak:

Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen var på valg, og tok ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30, der valgkomiteen foreslo å utvide styret med ett styremedlem. Det ble foretatt en avstemning, og forslaget ble ikke vedtatt.

Valgkomiteen hadde innstilt følgende 3 kandidater til styremedlemmer:
Arne Hammer, Gia Hoang Long Nguyen og Ibrahim Jama.

I tillegg meldte Paria Maghsoudi sitt kandidatur.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Gia Hoang Long Nguyen for 2 år

Valgt ble: Paria Maghsoudi for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen. Øyvind Magerøy og Khalid Saeed var på valg, og Øyvind Magerøy stilte til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen hadde innstilt følgende 2 kandidater til varamedlemmer: Helge Ivar Magnussen og Alina Lapina.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Alina Lapina for 1 år

Valgt ble: Øyvind Magerøy for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun var på valg.
Alle tre stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun for ett år.

Etter valget på ordinært årsmøte 2025, består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Cathrine Karlsen (2025-2027)
Styremedlem, Gia Hoang Long Nguyen (2025-2027)
Styremedlem, Paria Maghsoudi (2025-2027)
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug (2024-2026)
Styremedlem, Morten Rolf Johansen (2024-2026)

Varamedlem, Alina Lapina (2025-2026)
Varamedlem, Øyvind Magerøy (2025-2026)

Valgkomite for 1 år består av følgende representanter:
Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun

Protokoll for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Alina Lapina (sign.)	08.05.2025

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.08.2024
Jonny Klokk	201907503 - 178 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	ROSTOCKGATA 70-134 - CLEMENSKVARTALET	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker:	MAD OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 7 FBK - Rostockgata 70-134 - Clemenskvartalet

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Felt B8a som vi mottok 05.07.2024, med oppdatert gjennomføringsplan mottatt 06.08.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen nr. 7 gjelder for FBK-arealer på plan 1, UM1 og U1 i kvartalets sydøstlige del.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har 06.08.2024 bekreftet at gjenstående arbeider som beskrevet i søknaden om brukstillatelse er ferdigstilt, og at kontrollerklæring for brannteknisk utførelse er mottatt.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen
Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Preben Sørensen
ROSTOCKGATA 80

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528612
9061203

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 93

Vi viser til bestilling av 20260316 for ROSTOCKGATA 80.

GNR. 234 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.2023.

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

6980.9 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

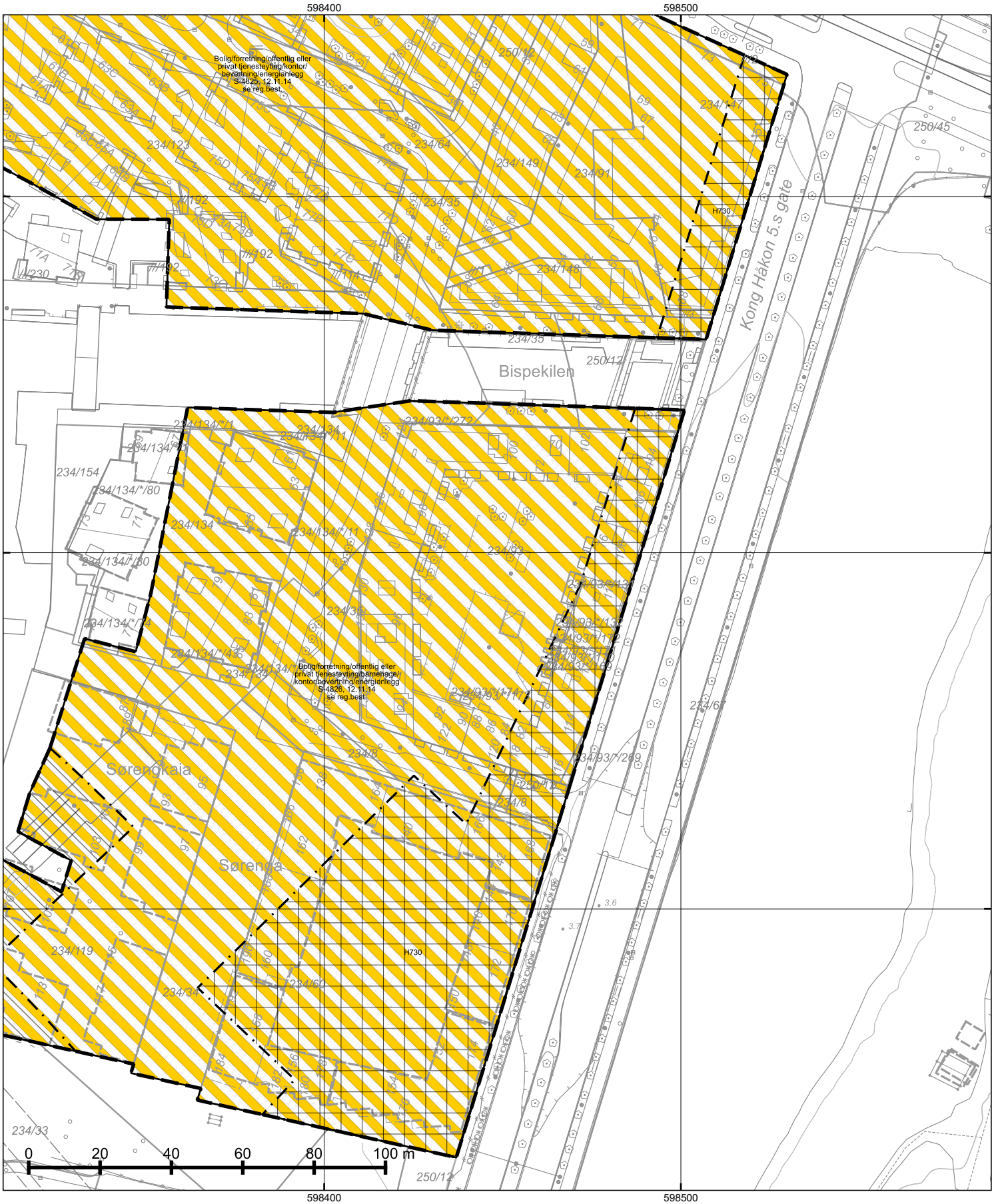
Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598400
598450
598500
6642300
6642250
6642200
6642150
6642100
6642050
Bispekilen
Sørenga
Kong Håkon 5.s gate
234/123
234/64
234/149
234/91
234/35
234/148
234/93
234/134
234/60
234/34
234/67
234/8
250/12
234/93/*/269
234/93/*/271
234/93/*/272
234/93/*/131
234/93/*/132
234/93/*/172
234/93/*/171
234/93/*/170
234/93/*/169
234/93/*/173
234/134/*/1
234/134/*/11
234/134/*/43
234/134/*/45
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

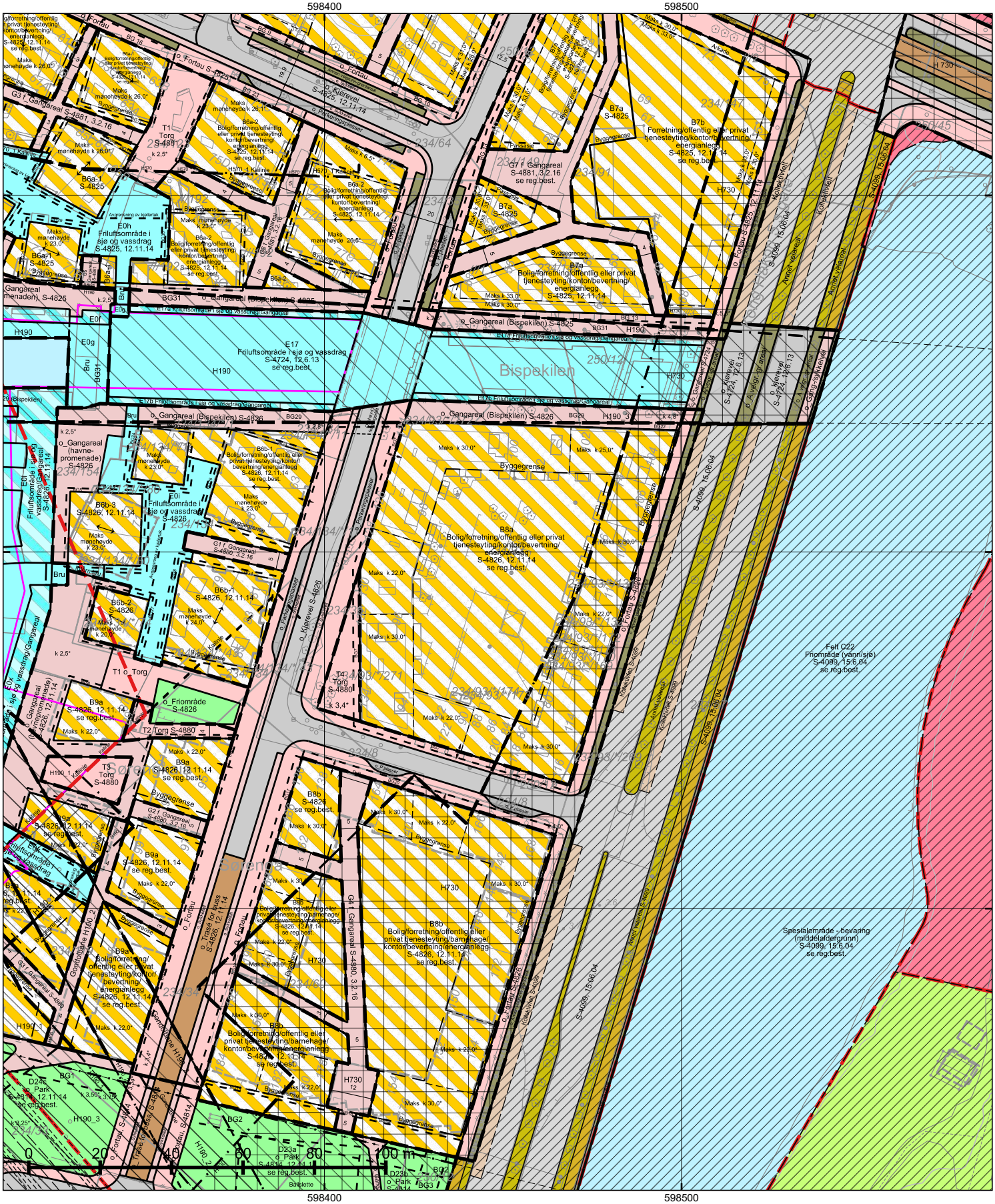
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154529/ 86528612
Adresse: Rostockgata 80
Gnr/Bnr: 234/93
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

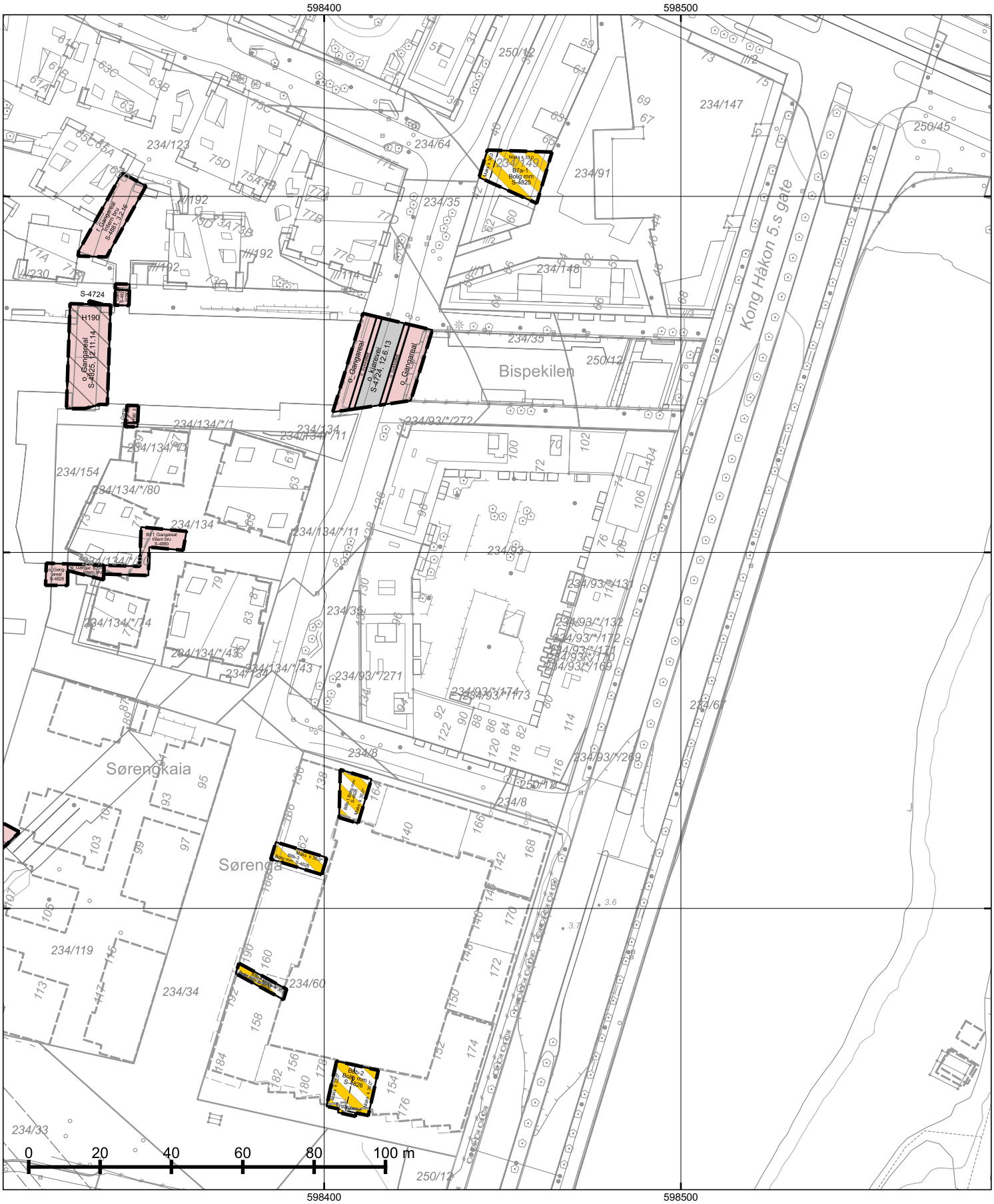
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154529/ 86528612
Deres ref.:
Adresse: Rostockgata 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/93

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

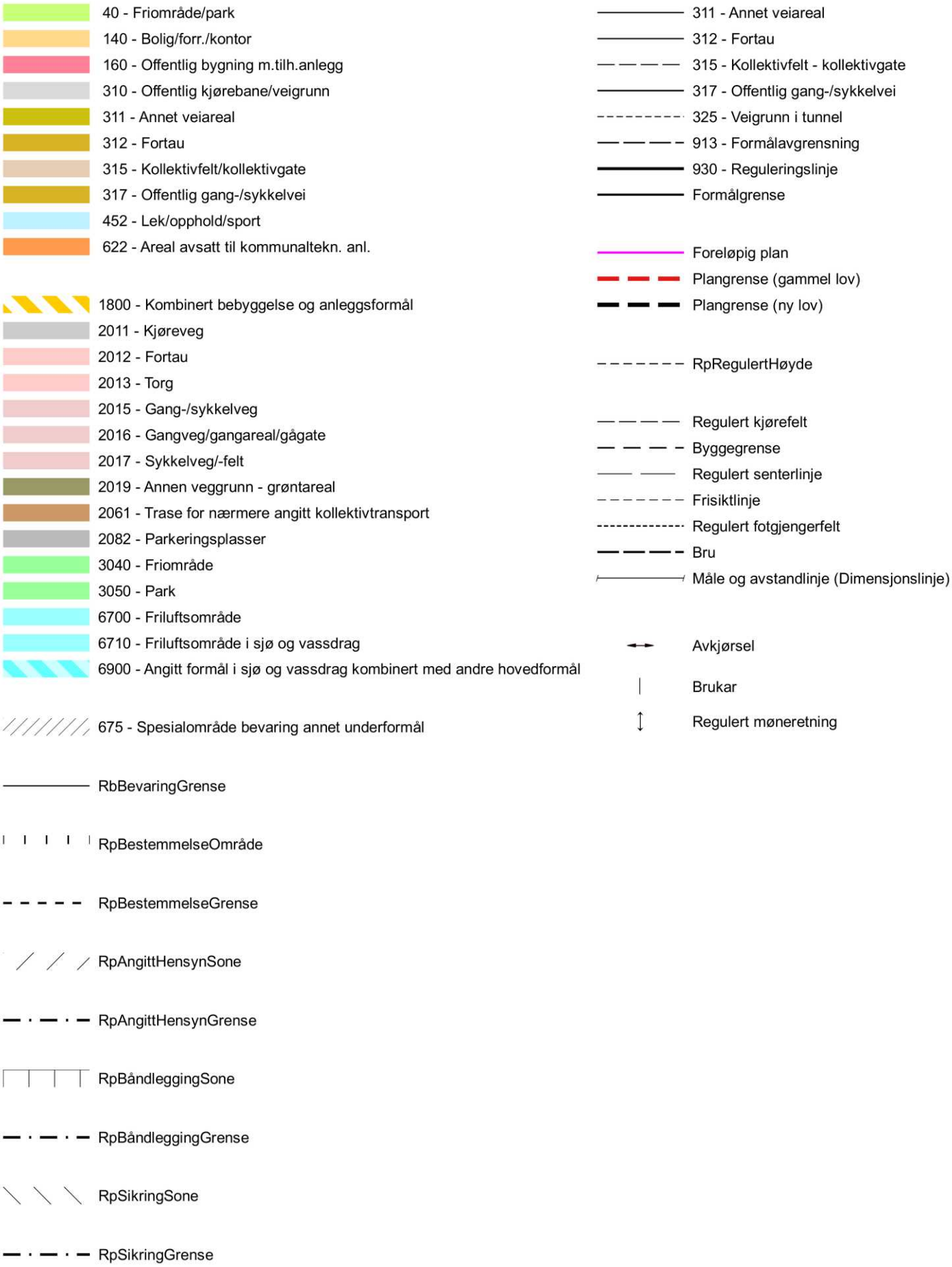
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

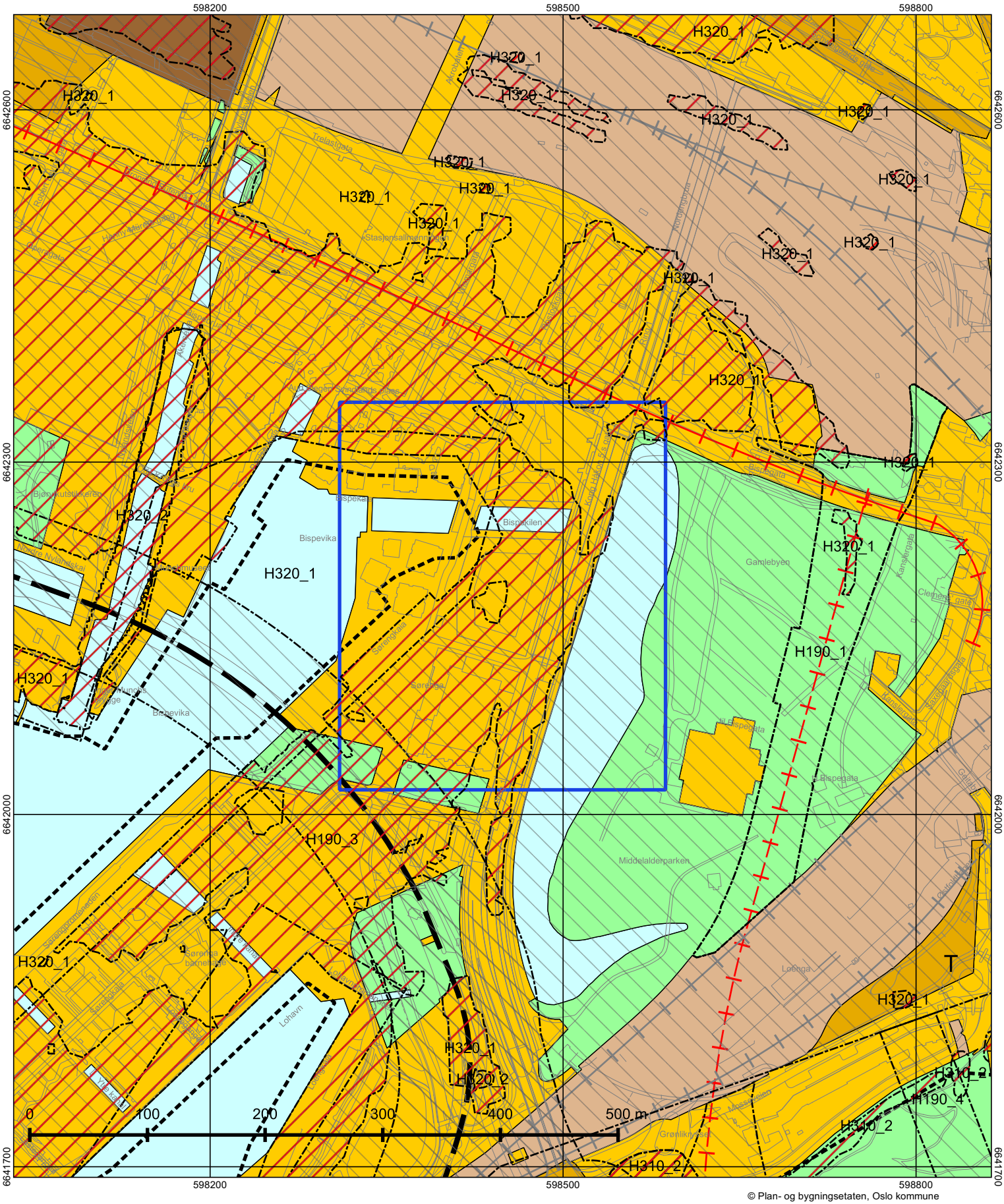
PlottID/Best.nr: 154529/ 86528612
Adresse: Rostockgata 80
Gnr/Bnr: 234/93
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154529/86528612
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

S-4880

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd-området i Bjørvika.

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201416731

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416731

Dokumentet består av 6 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE GANGAREAL, TORG OG BRO I BISPEVIKA SYD-OMRÅDET GNR. 234, BNR. 60, 93, 96, 97, 99, 120, 121 OG 122

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416731-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - torg (felt T2, T3 og T4), gangareal (felt G1, G2, G3 og G4)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - gangareal (intern bro i felt B1)

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tilliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuell vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming og materialbruk skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse

redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur
Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsenes § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum *2,5* meter, og disse tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Alle forannevnte fasadeelementer må beregnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyret 12.11.2014).

3.3 Utforming
Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper, unntatt på torg T3. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering
Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.5 Miljøhensyn
Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Overvann: Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor hensynssone H730 - bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør

kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg og gangareal
Torg T2 og T3 skal være felles for felt B9a og B9b
Torg T4 skal være felles for delfeltene innenfor B8a
Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B6b-1
Gangareal G2 og G3 skal være felles for delfeltene innenfor B9a
Gangareal G4 skal være felles for B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4
Feltbetegnelsene viser til tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014).

4.2 Utforming
Arealene skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein, unntatt på torg T3. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Torg T3 skal inngå som en del av Havnepromenaden og opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Det skal etableres sykkelparkering på torg T2 og T4. Oppsetting av vindskjerming tillates kun på Torg T4. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 meter i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justering av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på

plankart, unntatt for gangarealer med en bredde på 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. Etter kommunens vurdering kan det i felt G4 i diagonalpassasjen gjennom gårdsrommet i felt B8b etableres fartsdempende tiltak i enkle strekninger i belegg. I felt G4 skal minimum en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser
Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10 og BG18, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Forannevnte utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014). Eksisterende kailinje som vist på plankartet med bestemmelsesgrense skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)
Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner
6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunnelanlegg for E18) H190_1
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenterings-metode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2
Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsrisiko for underliggende samferdselsarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en fremtidig gondolbane**.**

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730
Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
7.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og

tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro
Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet innenfor felt B6b-1 og B6b-2.

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 24. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

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.

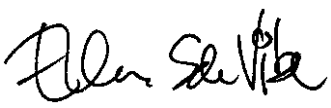
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

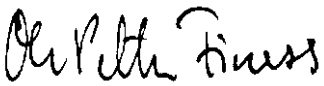
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

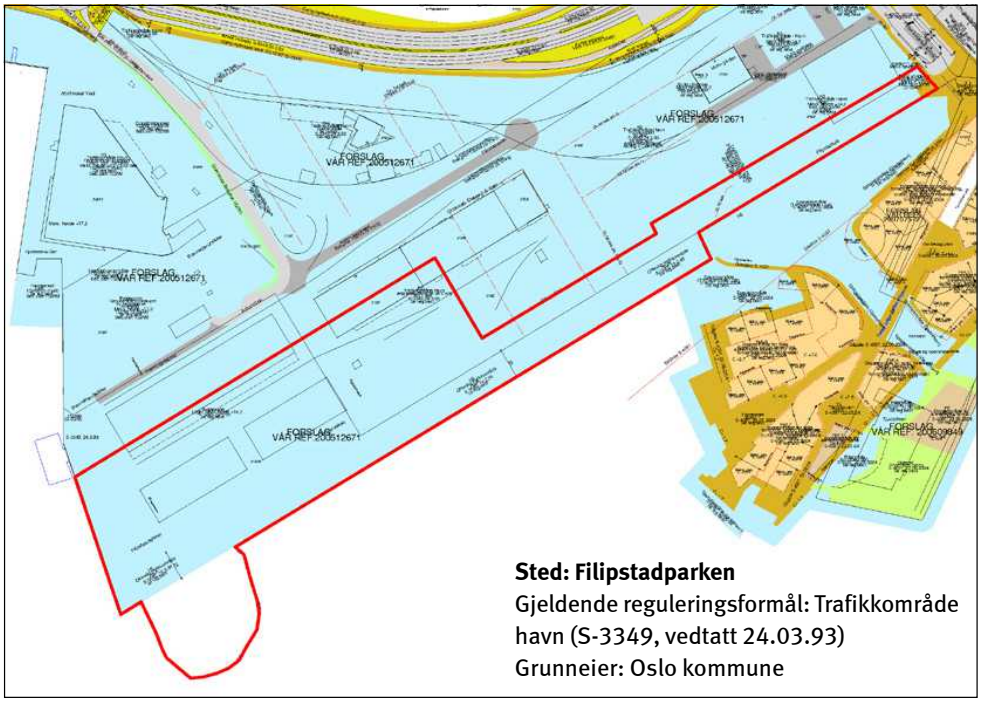
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

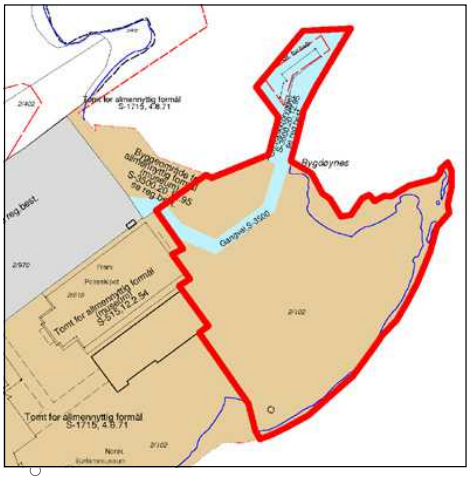
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

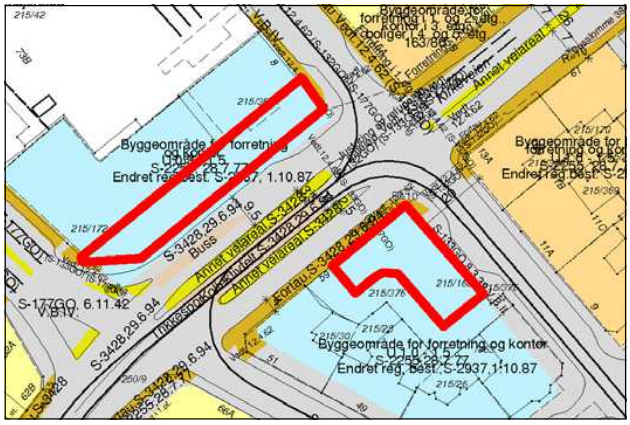


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



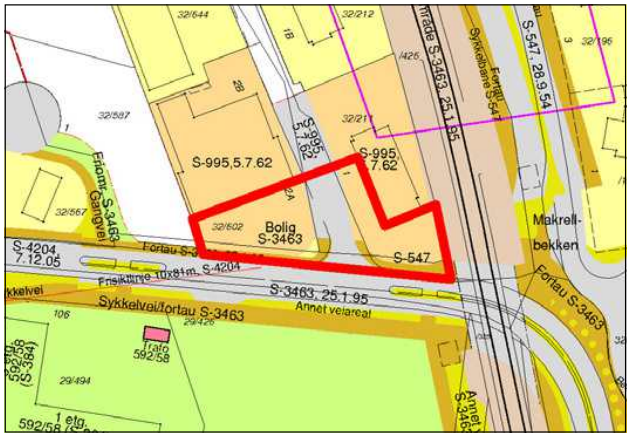
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

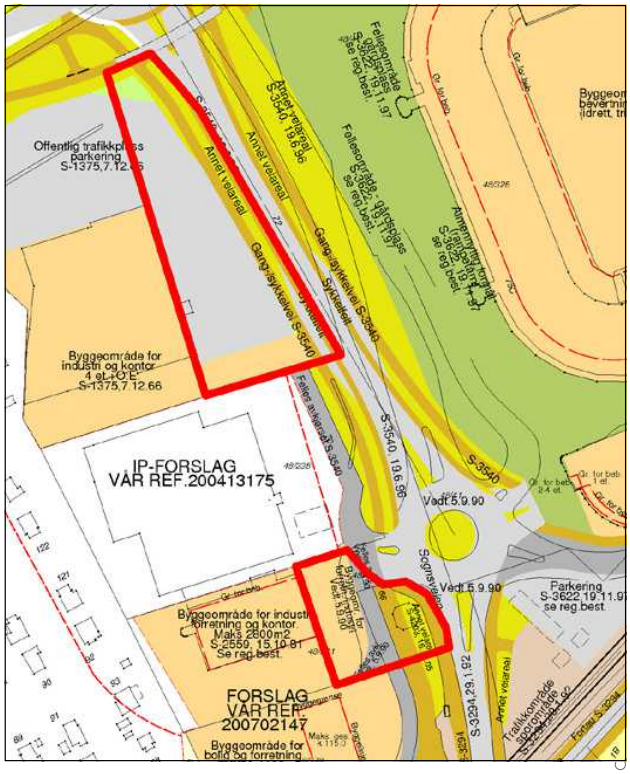
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

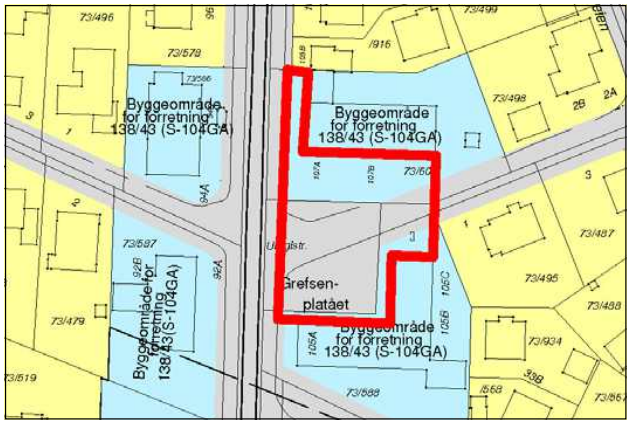


Bydel Nordre Aker

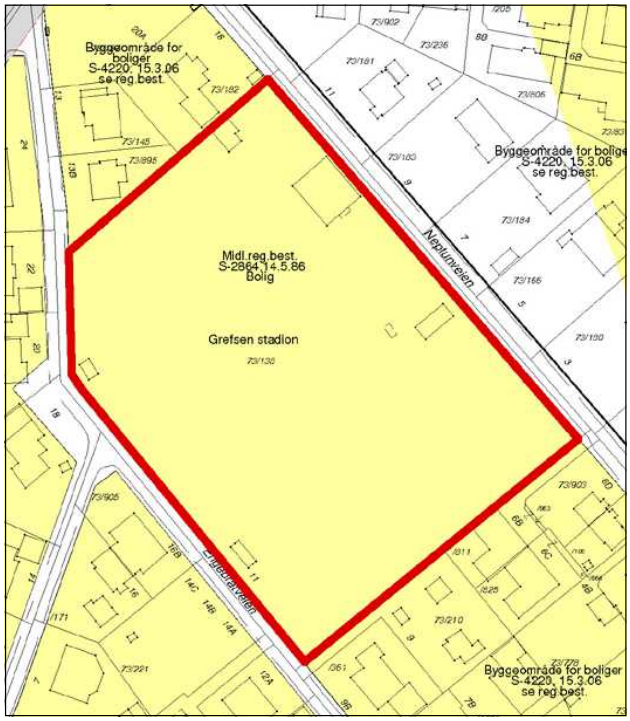
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



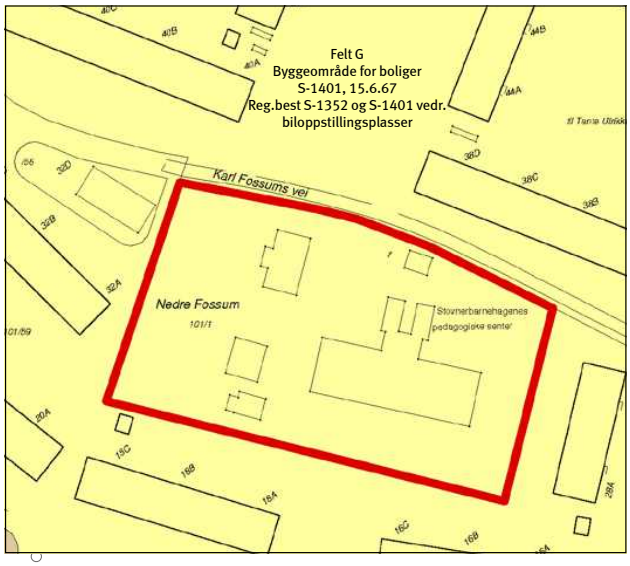


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

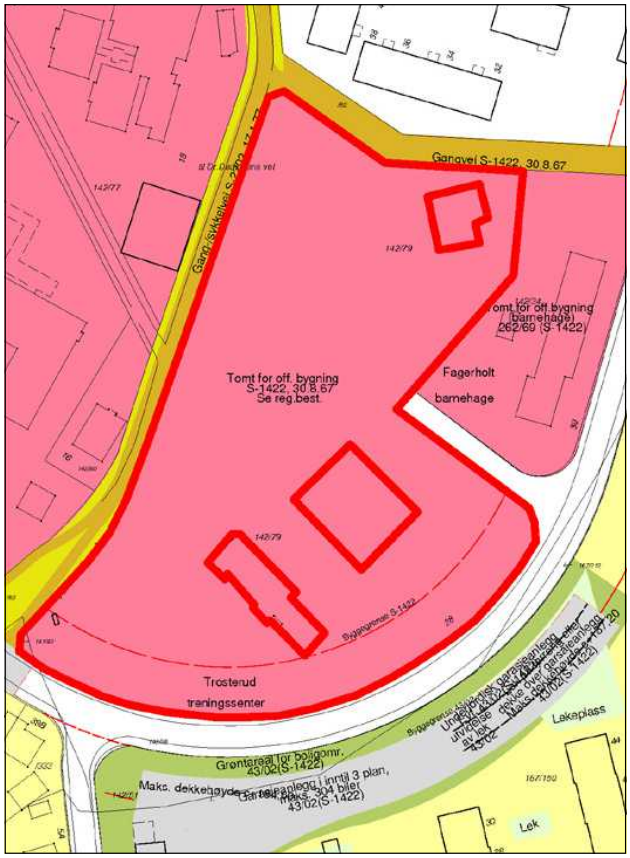
Bydel Stovner



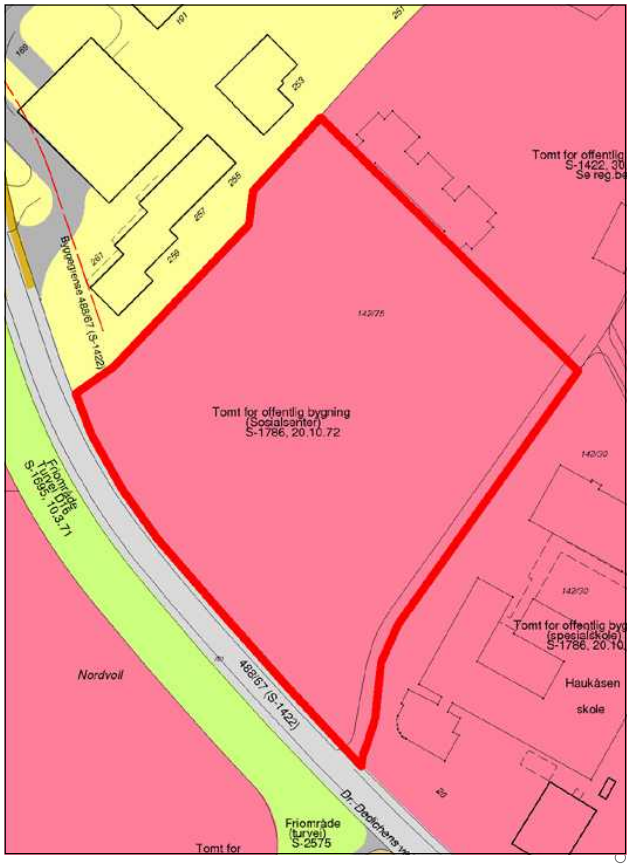
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

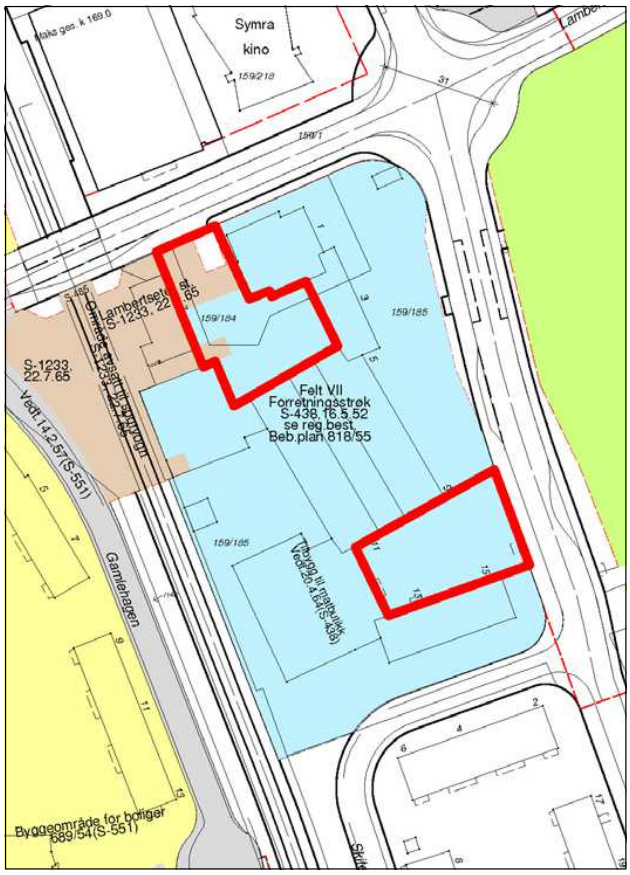
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

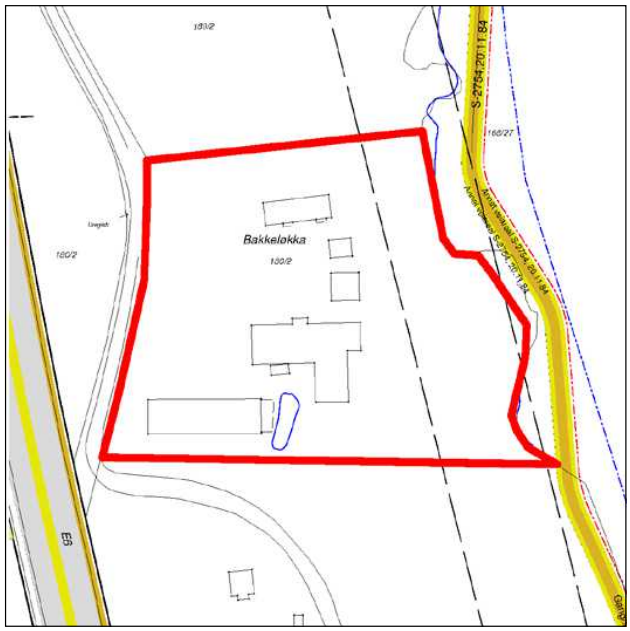


Bydel Nordstrand



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.

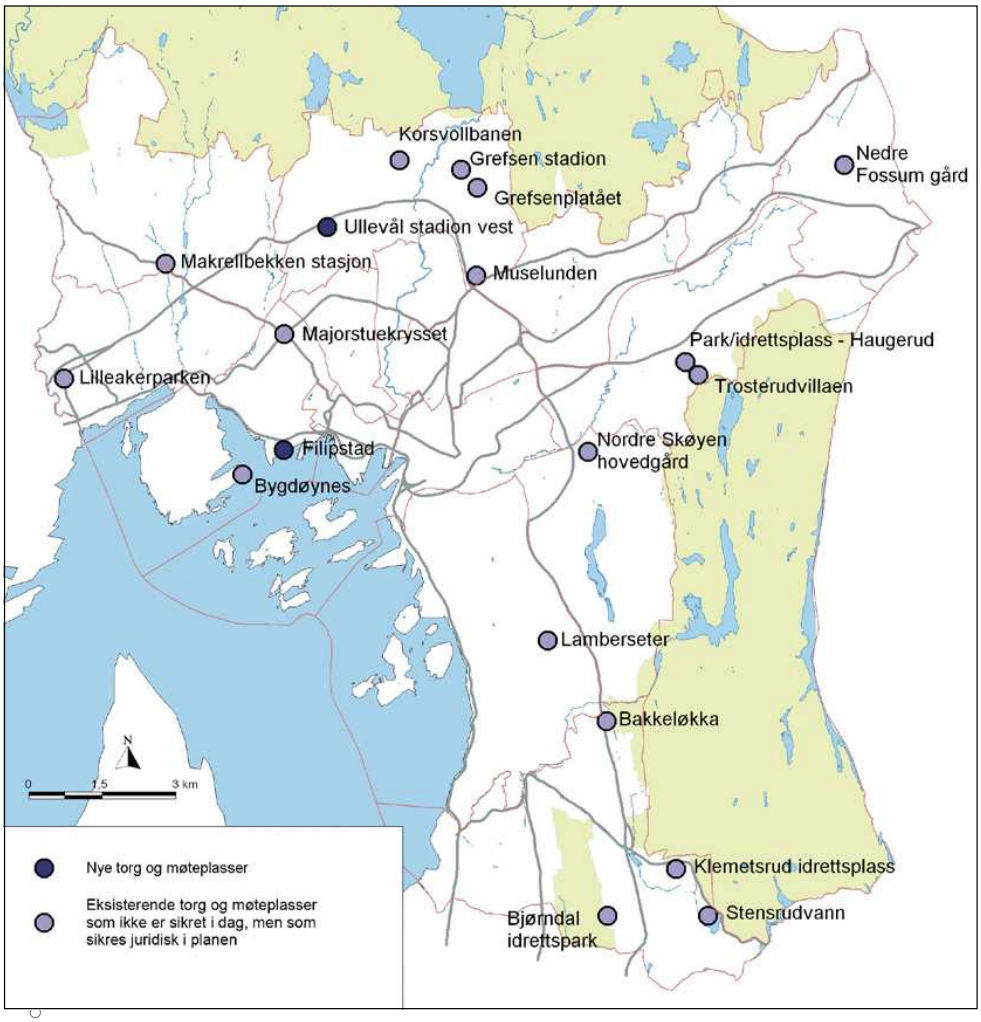
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



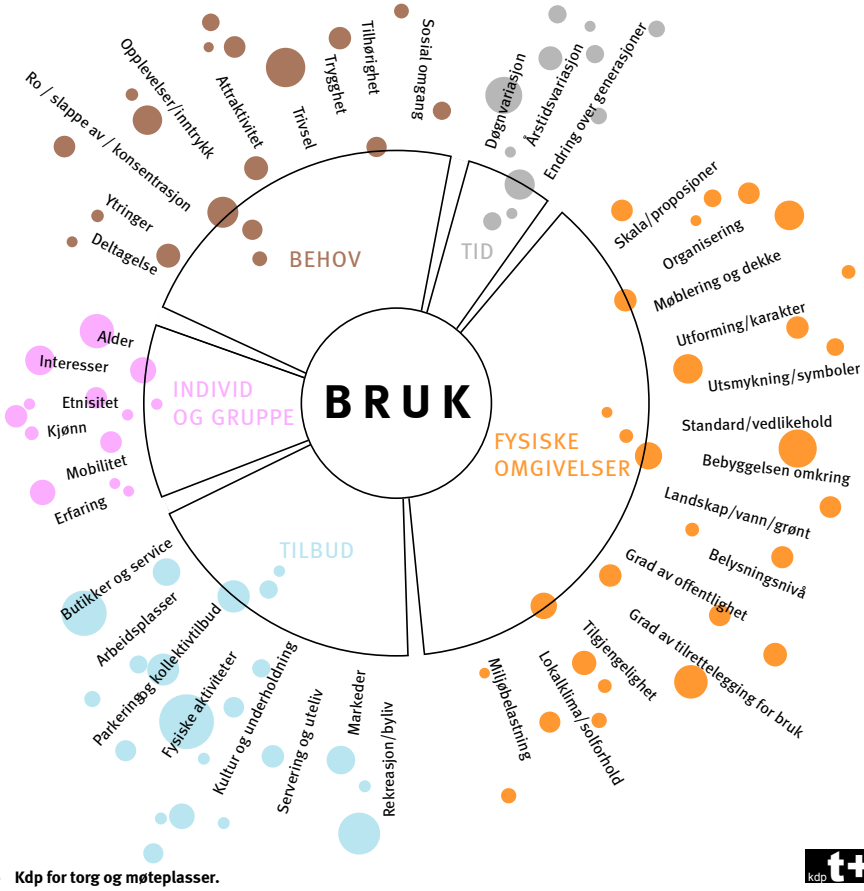
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

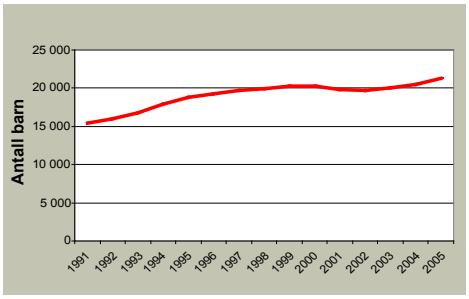
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 utearealer 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).

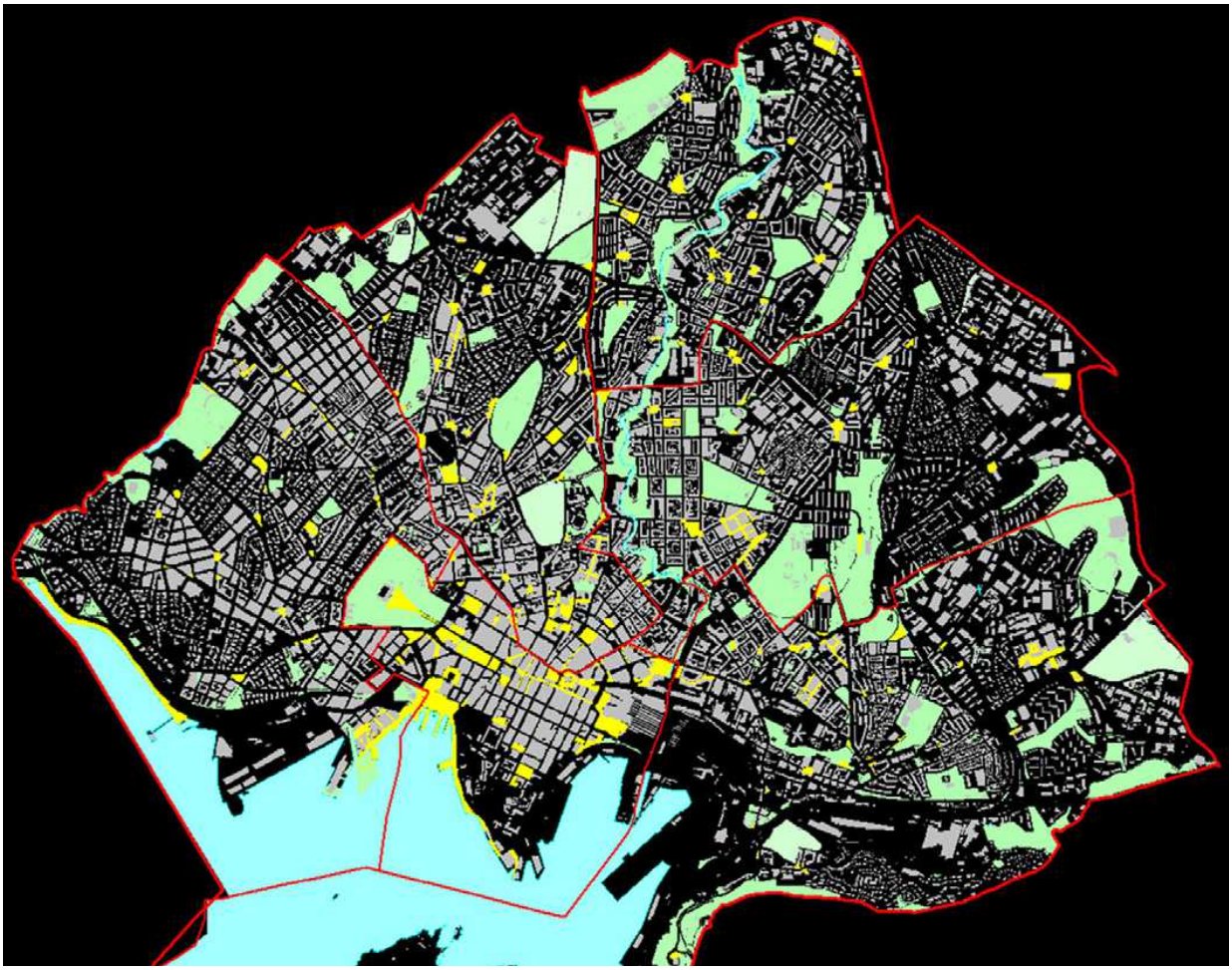
6.3 Fysiske utfordringer

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-4826

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: 201201119

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Dokumentet består av 15 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA SYD GNR./BNR. 234/35, 39, 93, 95, 64, 33, 11 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201201119-2 datert 13.06.2013, sist revidert 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B6b-l, B6b-2, B6b-3, B8a, B9a og B9b)
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei, fortau, torg (felt T1), gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser, trasé for buss
- Grønnstruktur: friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0i, E0k og E0u)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E01, E0m, E0w og E0x)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H190_3: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika -Bispevika -Lohavn (vedtatt 15.06.2004)

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.
Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum-og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg-og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B8b og B9a, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG29 på plankart, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Nord. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann-og avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt ibestemmelser for de

aktuelle feltene. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med dybde på maksimum 2,5 meter og inntil 50 prosent av hver enkelte fasadeflate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefeltbeliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt undertilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjons-anlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken og Kong Håkon 5s gate. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Eksisterende kailinje skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6b-1, B9a og B9b samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

3.5 Bruk

Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Rostockgata, Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Boligene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen tillates ikke kontor i 1.etasje, unntatt i Kong Håkon 5s gate i hjørnet mot Kongsbakkeallmenningen. Kontorene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tilliggende torg-og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrettede funksjoner. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng eventuelt under navnløs gate og / eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet samt B9a og B9b samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 -80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Felt B8a og B8b skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel store vindusflater og økt etasjehøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang tiluteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i første etasje, med direkte utgang til internt vannrom i felt E0i og E0k, tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 8. Uteoppholdsarealer skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning og ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1.etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet 750 m^2
- Felt B8a: 1 200 m^2
- Felt B8b: 1 000 m^2
- Felt B9a og B9b samlet 750 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m^2 BRA.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende gruppe av felt, inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende

utearealer/samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal væreferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanleggpå egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom feltB8a og B8b. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minimum 10 prosent av det totale antall parkeringsplasser skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klima-og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres som en del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes forgrunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn):Utenfor hensynssone H730 -bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes førforholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 12.4.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Tekniskløsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3
5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.1.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på kart, BG2, BG3, BG4, BG5 og BG6 med dybde på 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer, sombalkonger, karnapper og baldakiner, fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen.

5.2 Felles for felt B8a og B8b
5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

devirkemidler som er beskrevet under § 5.3.4 og 5.4.4. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes inn 2 meter frafasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Krav til leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent, dersom gode lysforhold sikres. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal et, hvor av minimum 15 prosent av uteareal skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.

5.3 Felt B8a

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 000 m² BRA inkludertutkraging over tilliggende fortau, torg og gangareal.

5.3.2 Utforming: Det skal etableres minimum en passasje mellom bakgård og Bispekilen, som skal ha minimum høyde på to etasjer. Det skal etableres minimum to passasjer med minimum høyde på to etasjer mellom bakgård og Rostockgata. Minst en av disse skal korrespondere med fri sikt gjennom felt G1 regulert til offentlig gangareal som er plassert på andre siden av Rostockgata i tilliggende detaljreguleringsplan. Det skal etableres minimum én passasje som tillater atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård. Det skal etableres balkonger mot Bispekilen innenfor byggegrense og bestemmelsesgrense BG22.

5.3.3 Bruk og atkomst: Lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til åaktivisere Bispekilen tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

5.3.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG21, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Innenfor bestemmelsesgrense BG22 tillates det etablert utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.4 Felt B8b

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 23 000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau.

5.4.2 Bruk og atkomst: Det skal etableres en 4-avdelings barnehage med tilhørendeuteoppholdsareal innenfor feltet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

5.4.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG17 og BG20, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3.etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG18, innenfor formål byggeområde, med

dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG19, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.5 Felt B9a og B9b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 m^2 for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.5.2 Utforming: Bebyggelsen skal ha enten tre, pusset fasade eller tegl i lys farge somgjennomgående. Mot vannrommet i felt E0k skal det i nordvendte fasader etableres franske balkonger i alle etasjer fra og med 2. etasje, dersom det ikke etableres vanlige balkonger innenfor bestemmelsesgrense BG12. Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt høyde og må trekkes inn 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Maksimum 40 prosent vannareal i felt E0k kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.5.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10, BG11, BG12, BG13 og BG16, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor friområder i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje innenfor bestemmelsesgrensene. Innenfor bestemmelsesgrense BG14, med dybde på 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengendefri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken).Vindskjerming skal ivaretas ved

bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg (T1): Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. TorgT1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler.

6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet. De deler av gangarealet som romlig tilhører Bispekilen og Kongsbakken skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkeltematerialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres. Allmenningenes belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal væreallment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden. Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

6.1.3 Kjørevei i Rostockgata med fortau og trasé for buss: Rostockgata skal være offentlig. Trasé for buss skal etableres som vist på plankart. Rostockgata skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatens tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være

tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.4 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil samt bussholdeplass.

6.1.5. Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd er markert med bestemmelsesgrense BG29. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG29 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m^2 og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m^2 til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslaglegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter. Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som for eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag - friluftsområde felt E0i, E0k og E0u

8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates kortere stopp for fritidsbåter.

8.2 Felt E0i og E0k
Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen.

8.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. Innen feltene tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG10, BG12, BG24, BG25, BG26, BG27 og BG28 mindre flytende brygger/ flytende hager på maksimum 4 m^2 pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur -felt E0l, E0m, E0w og E0x
9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x
Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 m^2, hvorav 917 m^2 er nedtrappet anlegg og 198 m^2 er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 m^2. Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 10 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
Det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B8b i vertikalnivå 2.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal (broer langs Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
Arealene skal være offentlige. Gangbroene langs Havnepromenaden og Bispekilen skal ha en minimum bredde på 6,0 meter og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Intern bro i felt B2 skal opparbeides som vist på plankart.

§ 12 Hensynssoner
12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunellanlegg for E18) H190_1
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunellen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2
Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsbelastning for den underliggende bebyggelse og utomhusarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende bebyggelse og byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en

fremtidig gondolbane.

12.3 Historisk siktakse - H190_3
For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

12.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig åbevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
13.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

13.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan førmidlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert etmidlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

13.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 12.11.2014 sak 319. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

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:
Rostockgata 80, 0194 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 93, Snr. 166, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260034

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.
