PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TOLLBUGATA 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

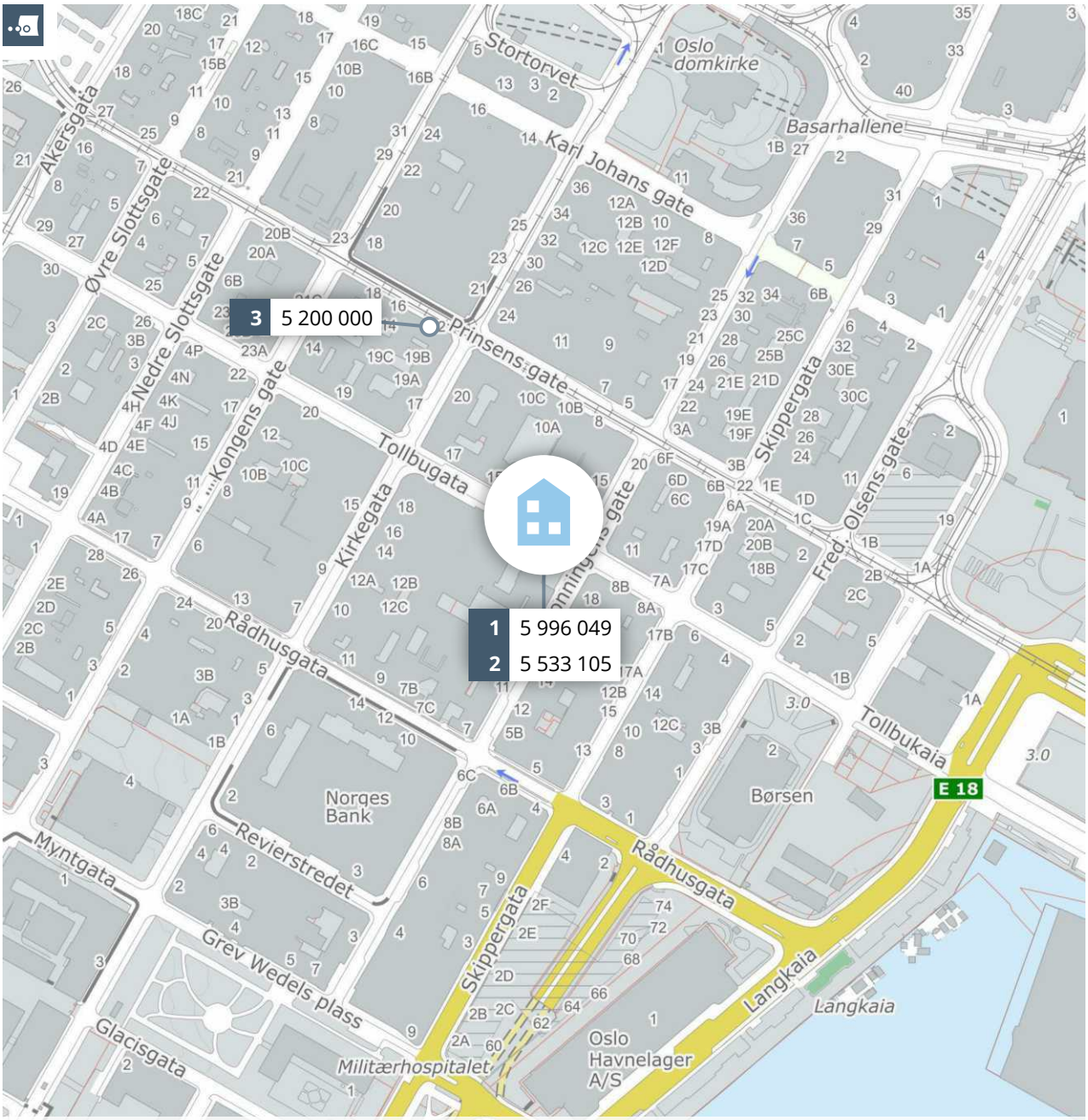
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TOLLBUGATA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 07.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tollbugata 13, 0152 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1916

GNR 207 BNR 39 FNR 0 SNR 129 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 1 - Rode 5

Verdivurdert til

5 190 000

64 641	5 254 641	134 734
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	4 421
Formue	0
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tollbugata 13 45 m² 1916	3. etg	1 sov	26.08.2025	5 850 000	**5 900 000**	96 049	5 996 049	**133 246**
2	Tollbugata 13 40 m² 1916	5. etg	- sov	18.08.2025	4 990 000	**5 460 000**	73 105	5 533 105	**138 328**
3	Prinsens gate 12 44 m² 1892	3. etg	1 sov	08.07.2025	4 890 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**118 182**

Leiligheten består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, separat soverom og flislagt bad. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, mens de store vindusflatene skaper en luftig romfølelse og fin kontakt med balkongen og bymiljøet utenfor.

Det stilrene kjøkkenet er fra 2025 og har glatte fronter, gode arbeidsflater og en praktisk utforming mot stuen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Boligen har også laminatgulv fra 2025 og gjennomgående lyse, nøytrale overflater.

Soverommet ligger tilbaketrukket fra oppholdsarealet og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Badet er flislagt og innredet med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Elektriske varmekabler sørger for en lun gulvflate.

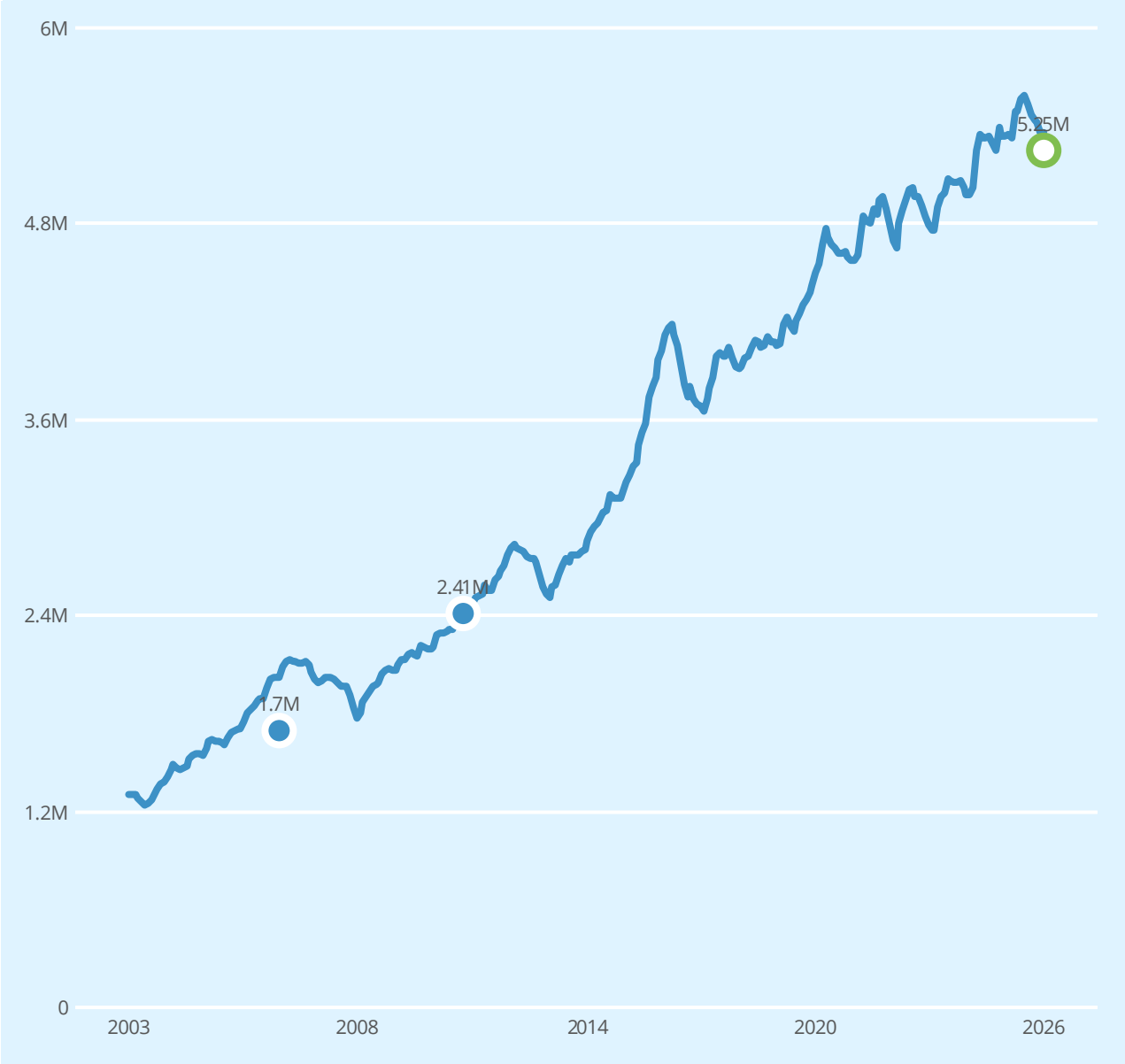
Balkongen er av sjelden vare og er virkelig boligens høydepunkt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.09.2025		24.09.2025	-	1 200 000	-	1 200 000	2
10.09.2011	19.09.2011	06.12.2011	2 390 000	2 410 000	0	2 410 000	
05.12.2006		05.12.2006	-	1 700 000	-	1 700 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Sentrum 1 - Rode 5 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 1 - Rode 5 grunnkrets siste 6 mnd

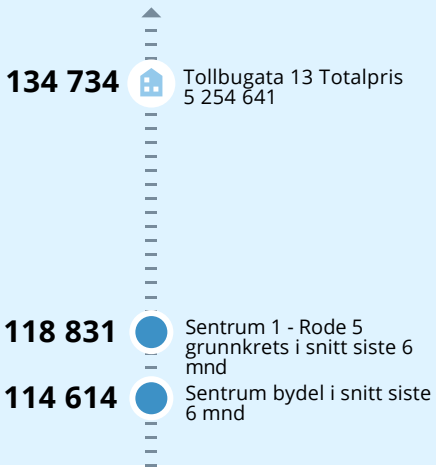
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260272
Addresse	Tollbugata 13		
Postnr.	0152	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Iber Larsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år totalt

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

630116

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i en gulvflis på badet.

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

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

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

Nye silikonlister jan -26

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fugefornying jun -26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på utført silikonering

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på kjøkken okt -23. Åpnet og siden fungert utmerket.

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

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

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

Nye avløpsrør og montering av waterguard ifm nytt kjøkken 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

RØR-REN TJENESTER CZARNECKI

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ja, ifm nytt kjøkken 2025. Utført av RØR-REN TJENESTER CZARNECKI.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt soveromsvindu 2023/2024 på oppdrag fra sameiet. Utbedring av gulv på felles takterrasse (over leilighet) 2026 på oppdrag fra sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbedringene (vindu og felles takterrasse) var del av felles oppgradering, på oppdrag fra sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ombygging ifm nytt kjøkken 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har ikke garasje.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Nytt laminatgulv i leilighet, Pergo Trondheim 1-stav med aquasafe, 2025.Nytt kjøkken, Norema, med hvitevarer (vask/tørk, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, avtrekksvifte, kjøl/frys), 2025. Arbeider utført av HRO ASVegger, tak og lister nymalt i 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Christian Iber Larsen*

Initialer selger:
C I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tollbugata 13 , 0152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 207, bnr. 39, snr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1812 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MA9204

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

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

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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.

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

Leiligheten ligger i bygningens 6. etasje og inneholder: kjøkken/stue, bad og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Badet har imidlertid oppnådd høy alder og oppgraderinger bør forventes på sikt

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat (2025).
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller av betong
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (2005)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (2025)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har Balansert ventilasjon (sentralanlegg).
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

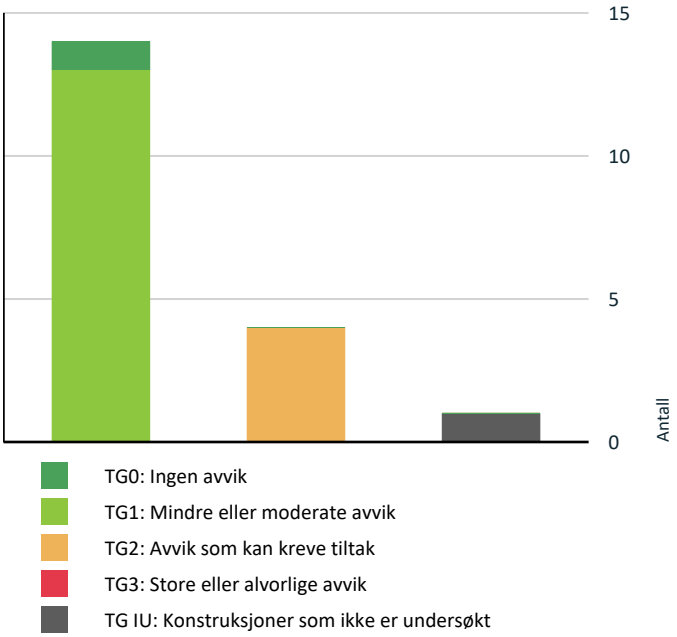
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er brukt som grunnlag ved arealoppmåling

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium (2006)
Lyd og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 5 kvm

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat (2025)
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger FDV dokumentasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

(TEK97) :
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring . I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert en liten skade på en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Kosmetisk avvik uten behov for strakstiltak. Badets alder tilsier at utbedring vil være naturlig å utføre ved en fremtidig oppussing.



- Det er registrert en liten skade på en gulvflis.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og toppsmurt membran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Forventet brukstid for toppsmurt membran er 20 år, og denne er nå passert for den aktuelle membranløsningen. Dette legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Membranløsningen bør vurderes for utskifting, da forventet brukstid er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



- Forventet brukstid for toppsmurt membran er 20 år, og denne er nå passert for den aktuelle membranløsningen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.



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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i stender. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot blandebatteriet fra stuen. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kullfilterventilator resirkulerer kun luften og fjerner ikke fukt eller matos effektivt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkenet over tid.

Tilstandsrapport



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entreen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har Balansert ventilasjon (sentralanlegg).

Leilighetene er ventilert med felles balanserte behovsstyrte ventilasjonsanlegg, aggregater er plassert i fellesområde. Vedlikehold av aggregater er sameiets
ansvar.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Felles varmesentral for bygget vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Etter eiers opplysning er det jevn overflatetemperatur på radiatorer

Tilstandsrapport

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers eie er alle arbeider på anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon foreligger. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers eie. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Se punkt under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

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
   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?

Tilstandsrapport

Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Dersom el-anlegget ikke vurderes/kontrolleres av sakkyndig, kan eventuelle skjulte feil, mangler eller utdatert utførelse forbli uoppdaget.



Det er automatsikringer i sikringsskapet

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Dagens krav er skjerpet for å ivareta sikkerheten med tanke på fallulykker



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

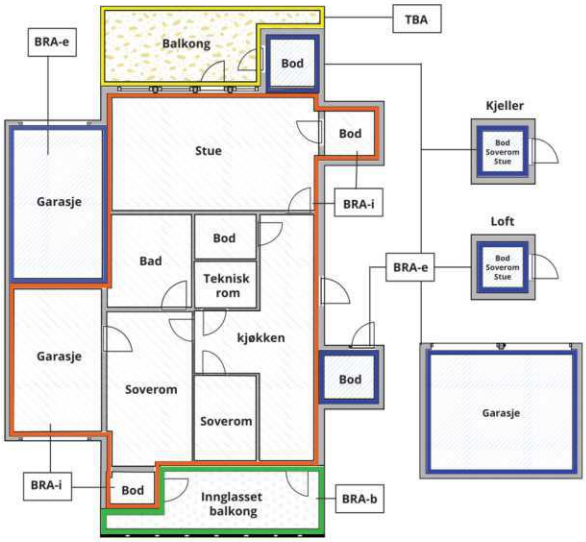
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	39			39	5
Kjellerbod		6		6	
SUM	**39**	**6**			**5**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket 603. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er brukt som grunnlag ved arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bigseth Eiendom – utførte fjerning av gammel silikon og legging av ny silikon på bad. 13.01.2026.
EL Elektro AS – utførte elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av kjøkken, inkludert demontering og remontering av lys og stikk, montering av nye stikk og belysning, utskifting av tre dimmere og oppgradering av jordfeilautomater for kjøkkenkurs. 01.08.2025.
Rør-Ren Tjenester Czarnecki 14.08.2025 tilkobling av vann og avløp på kjøkken, herunder tilkobling av vaskemaskin og oppvaskmaskin samt montering av to lekkasjesikringer.
Rør-Ren Tjenester Czarnecki 05.08.2025 som dokumenterer rørarbeider på kjøkkenet, herunder endring av plassering for vann - og avløpsinstallasjoner.
HRO AS : Montering av nytt kjøkken (2025)

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Christian Iber Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	39		129	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tollbugata 13

Hjemmelshaver
Larsen Christian Iber

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon	22.01.2004	Stryken og Gudbrandsen AS For flisarbeider på bad og vaskerom	Gjennomgått		Nei
Faktura	13.01.2026	Bigseth Eiendom fjerning av gammel silikon og legging av ny silikon på bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.08.2025	EL Elektro AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	15.09.2025	HRO AS håndverkertjenester Montering av nytt kjøkken	Gjennomgått		Nei
Faktura	29.08.2025	HRO AS håndverkertjenester og byggematerialer. Montering av nytt kjøkken	Gjennomgått		Nei
Faktura	14.08.2025	Rør-Ren Tjenester Czarnecki Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	05.08.2025	Rør-Ren Tjenester Czarnecki Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	
3	27.08.2026	
4	27.08.2026	
5	01.09.2026	Rapporten er oppdatert med ny dokumentasjon og bilder. Ingen endring av tilstandsgrader

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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 ytteregger). 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/MA9204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved sameiermøte16.04.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 2, 4, 9, 10 og 11 endret på ordinært sameiermøte 23.03.2009 § 4 endret på ordinært sameiermøte 22.04.2013
§ 7 endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
§ 8 endret på ordinært årsmøte 26.04.2018
§ 3, 4 og 9 endret på ordinært årsmøte 23.04.2020
§ 7 endret på ordinært årsmøte 18.04.2024
§ 7 endret på ordinært årsmøte 23.04.2025
§ 4 og 7 endret på ordinært årsmøte 30.04.2026

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 207 bnr 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av totalt 211 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameierbrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

I forbindelse med eierskifte etter utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

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

gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

For næringsseksjonene gjelder som hovedregel alminnelige åpningstider i hh. til offentlige normer godkjent av Oslo kommune. Siden det i de fleste næringsseksjonene foregår service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid i helger og på helligdager.

Borggården fungerer som et åpent torg for adkomst til næringslokaler, servering o.s.v. og som passasje for alminnelig ferdsel mellom Prinsens gate og Tollbugata. Passasjen skal stenges for natten, etter endt stengetid for næringsseksjonene, kl 22.00.

Sameiet har MC/Scooter parkering til beboere i eget område i bakgården. Boligseksjonene disponerer 7 p-plasser. Styret forvalter utdeling av p-plasser til beboere hvert år etter *første mann til mølla* prinsippet. P-plasser til boligseksjonene er reservert beboere. Gjester til boligseksjoner må benytte seg av vanlig gateparkering for MC/Scooter.
Næringseskjonene disponerer 3 p-plasser.

Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bestemmelsen om korttidsutleie:

4.1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 4. ledd 1. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 5. ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE OG DRIFTSAVTALE FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Styret kan inngå driftsavtaler med næringsseksjonene som regulerer bruk av lokalene i henholdt til vedtektenes § 4 og de til en hver tid gjeldende kommunale bestemmelser for næringsvirksomhet.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent helhetlig ytre.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader hvor enten bolig- eller næringsseksjonene helt klart har større nytte enn den andre, skal fordeles etter en nærmere avtalt brøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader som utelukkende er forbundet til boligseksjonene og omvendt.

Næringsseksjonene skal så langt det lar seg gjøre ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egen seksjon og virksomhet.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som klart viser fordelingen av inntekter og kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 50 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder. Ansvaret til sameiets forsikring begrenses til elektrisk anlegg til og med seksjonens sikringsboks, vannstoppekran i seksjonseiers leilighet, og fjernvarmerør og radiator knyttet til fjernvarmeanlegg, dog dekkes ikke som følge av uaktsomhet eller selvpåført skade (for eks. sitte på radiator, uautoriserte tilkoblinger m.m.).

Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Vedlikehold av felles takterrasser og andre fellesarealer som utelukkende relaterer seg til boligdelen er boligseksjonenes ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, skyvedører og vinduer innvendig, rense de utvendige vinduskarmenes vannrenner, rør, sikringsskap

fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar i seksjonen (for eks. Kjøkken- og baderomskap, trafoer, spotlights, med mer.), utstyr inklusive vannklosett og vasker, trapper og gelendre, og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som blandebatterier, rør under kjøkkenbenk og vask på bad, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, parkett, gulvbelegg, vegg, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt alle sylindre, åpne- /lukkemekanismer og håndtak i verandadører, ytterdører, vinduer og takvinduer.

Seksjonseieren har også ansvaret for åpning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, japanskhage, privatterrasse og lignende, og vedlikeholde eller evt. skifte dekket på disse.

Quadraturen Eierseksjonssameie Seksjonseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, også på veranda- og utgangsdør og tilhørende karmer.

Ny eier av seksjon har plikt til å bekoste og utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Utskiftningen av overflater i de «nye» deler av 2006/2007 mot fellesarealer, skal skiftes ut i identiske utførelse. De opprinnelige overflater av 1914-+1920 skal ivaretas/opprettholdes i tråd med byantikvariske retningslinjer for værende gårder. Offentlige og eller andre instanser.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier eller dennes gjester eller leieboere bryter sameiets vedtekter eller husordensregler kan sameiet fakturere vedkommende sameier for et beløp som tilsvarer den kostnad sameiet ville blitt belastet av vaktmester, håndverker eller serviceleverandør for å avverge, avhjelpe, begrense eller utbedre skader eller ulemper som oppstår som følge av bruddet på vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning

· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning · valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 1 – 6 har totalt 101 stemmer og boligseksjonene har totalt 211 stemmer, til sammen 312 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal som inngår i hhv.

boligseksjonene og næringsseksjonene. Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER

Quadraturen Eierseksjonssameie
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2010
Sist oppdatert på sameiermøte 17.04.2012
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2013
Sist oppdatert på sameiermøte 28.04.2015
Sist oppdatert på sameiermøte 26.04.2016
Sist oppdatert på årsmøte 29.04.2019
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2020
Sist oppdatert på årsmøte 22.04.2021
Sist oppdatert på årsmøte 18.04.2024
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2025
Sist oppdatert på årsmøte 30.04.2026

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert sameiets bestemmelser og på vedtekter for Quadraturen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2 . Boring, banking eller annen høylytt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattestid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

2.5. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.

2.6. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som

forårsaker lydgjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasjen er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell

2.7. Det er forbudt å oppholde seg på takterrassen i 5.etasje og på den store takterrassen med dusj i 7.etasje (nærmest Kirkegaten), mellom kl 23:00 og kl 09:00., til *Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrasser mellom kl. 23:00 og kl. 09:00*

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper, og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelsjaktene i søppelrommet.

3.2. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppelsjaktene.

3.3. Det er kun tørt søppel som kan kastes i søppelsjakten.

3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade søppelsjaktene.

3.5. Det er ikke tillatt å etterlate avfall, papp, papir, møbler eller andre gjenstander på gulvet i søppelrommet. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjaktene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.
Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer til dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder montering av termometere, lufteventiler, nøkkelbokser, eller lignende i utvendige dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillat.
Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige designen og utformingen av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.

Det er ikke lov å henge/feste tepper, stoffer, linduker m.m., eller andre installasjoner på balkongens rekkverk eller skillevegger der det finnes. Tørking/lufting av klær og sengetøy m.m., montering av parabolantenne, oppbevaring av søppel og annet avfall, er heller ikke tillatt.
Utskifting av leilighetsdør er søknadspliktig til styret da ytterdørene er å anse som fellesareal. Skader på yttersiden av leilighetsdør eller i fellesarealer forårsaket av seksjonseier, deres leietaker eller gjester vil kunne føre til at Sameiet krever reparasjon og eventuell utskiftning av dør på seksjonseiers regning.

Sameiere med balkong skal ivareta hensynet til naboer under seg og ikke lufte/riste dyner, tepper o.l. utenfor sin balkong. Mating av fugler skal ikke forekomme på balkong eller andre områder, da det bidrar til økt forsøpling og tiltrekker kråker, duer og rotter.
Balkongen bør også fremstå ryddig og ikke brukes som lagringsplass, da dette påvirker naboer negativt og kan også være til fare ved brann.
På offisielle flaggdager, feiringer av bursdager, bryllup og Pride benyttes det ofte anledning til å flagge på balkonger eller utenfor vinduer. Dette er trivelig, men flaggregler bør følges og flaggene bør fjernes/ta ned/tas bort ved mørkets frembrudd. Flagg skal ikke henge oppe kontinuerlig og inngå som fasadepynt.

4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.

4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere

4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.

4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldesuaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis

sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges, dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.
Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår. Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.
Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.
Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

5.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.2. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.3. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.4. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.5. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.7. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.8. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren **i boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Egen infotavle for beboere er montert i gang mellom postrom og søppelrom.

5.10. Gjeldende bodkartet som er tilgjengelig på sameiets webside er bindende. Ved tvil om eierskap av bod, skal det offisielle bodkart være gjeldende.

5.11. Eiere med boder som inneholder felles tekniske installasjoner kan bli påtvunget til å flytte permanent til en annen bod som tildeles av styret. Ved akutte hendelser (for eks: strømbrudd, vann- og kloakklekkasje, eller andre typer tekniske feil), må styret og vaktmester ha anledning til å kappe av bodlås for å få tilgang til boden. Låsen vil i disse tilfeller bli erstattet med ny lås på sameiets regning.

5.12. Tørking av klær, håndklær, sengetøy, tepper, og andre tekstiler er ikke tillatt i boder og bodområder i kjeller, eller andre fellesarealer.

5.13. Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

6. Vaskeriene

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

6.5. Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternative til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.

6.6. All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

7.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

7.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

7.3. Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.

7.4. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.

7.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonssameie

8. Dyrehold

8.1 . Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

8.2 . Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

8.3 . Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.4 . Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

8.5 . Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

8.6 .Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

9. Skader, hærverk

9.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

9.2. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.
Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet

brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader. Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. **Diverse**

10.1. Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet.. Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no

10.2. Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.

10.3. Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5609
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2026 kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Eiere er selv ansvarlige for at korrekt kontaktinformasjon (mobilnummer og epost) er registrert hos forretningsfører. Opplysningene kan enkelt oppdateres ved å logge inn på vibbo.no og gå til «Min profil».

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1
8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning
9. Fasadebelysning
10. Renholdsrutiner
11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk
12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene
13. Tildekning av heis
14. Sameiets kommunikasjonskanal
15. Valg av nye korridorfarger
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Hay er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5609 Årsrapport 2025.pdf
2. 5609 Regnskap QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE 2025.pdf
3. 5609 Quadraturen Eierseksjonssameie Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

Sak 7

Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:
Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com»*, endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling
Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

Sak 8

Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.*»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling
Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.

Sak 9
Fasadebelysning

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Wolfgang Sabella

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak
Fasadebelysningen slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Sak 10
Renholdsrutiner

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Salvatore Palmeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte

inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.

Sak 11

Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Forslag fremmet av:

Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.

Sak 12

Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.

Sak 13

Tildekning av heis

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

Sak 14

Sameiets kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av

sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.

• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret i kommende styreperiode kan benytte Vibbo som parallell kommunikasjonskanal. Formålet er å gi seksjonseierne grunnlag for å ta stilling til hvilken kommunikasjonsplattform som skal videreføres på neste årsmøte.

Sak 15

Valg av nye korridorfarger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Møsth Wang
- Helder Fernandes
- Mathilde Hagen Engebretsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Bratli
- Jo Wang
- Salvatore Palmeri

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte

Vedlegg

1. 2026 Innstilling valgkomite Quadraturen.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	Prinsens Gate 8
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	Tollbugata 13
Styremedlem	Hans Petter Beldring	Pilestredet Park
Styremedlem	Trude-Silje Soltvedt	Prinsens gate 8
Styremedlem	Trine Vik Gustavsen	Carucel Eiendom
Varamedlem	Hege Bratlid	Postboks 1883 Vika
Varamedlem	Jo Wang	Prinsens Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Quadraturen Eierseksjonssameie
Sameiet består av 217 seksjoner.
Quadraturen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989976478, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tollbugata 13,15 A-B-C
Prinsensgate 8,10 A+b

Gårds- og bruksnummer:
207 39

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

Quadraturen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har jobbet med beboerne/leietakerne ifht den daglige driften av sameiet.
Styret behandlet 21 nye saker i perioden, samt flere saker som har krevd behandling over flere måneder. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand i flere av sakene. Flere av sakene har også krevd tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 6 ordinære styremøter

Vindusprosjekt, fase 1 og 2 (oppfølging)
Prosjektet ble delt i fase 1 og 2, der fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i tre fra 2. etasje til 7. etasje, i tillegg til full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje, samt alle verneverdige vinduer i trappeoppganger og enkelte næringsarealer, og sorte metalgittere i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket og montering av nye snøfangere på begge kuplene. Også hele fasaden ble kontrollert for skader og reparert, og rengjort/vasket.

Styret har i Høst lagt ut en brukerundersøkelse på sameiets webside for å avdekke erfaringer, feil og mangler med de nye vinduene.
Heldigvis var det kun 6 leiligheter som meldte om feil med enkelte vinduer og balkongdører. Disse ble utbedret fram til slutten av desember. I hovedsak har problemene vært knyttet til feiljustering av åpne/lukke mekanismen. Enkelte av tilfellene skyldtes brukerfeil, stort var sett forårsaket av gjester (korttidsleie) som ikke er vant til norske åpnings- og lukkemekanismer på vinduer. For eksempel, det er unormalt at vinduer i Nord-Amerika kan åpnes, da det vanlige er at de kan kun vippes. Derfor oppfordrer vi alle som driver med korttidsleie om å henge opp informasjon i leiligheten om hvordan vinduene åpnes og lukkes.

For de som har vist interesse for montering av ekstrautstyr for å forhindre brukerfeil (som for eks. sperre visse vinduer fra å åpnes helt), vil Bykle montere dette på eiers regning.

Styret har vært i møte med ledelsen av Bykle Vinduer for å se på muligheten for en justering av åpnings- og lukkemekanismen i leiligheter som har meldt om problemer, eller som i fremtiden melder om problemer. Styret innkalte en hovedrepresentant fra Bykle Vinduer til Quadraturen, og sammen foretok en kontroll i flere berørte leiligheter.
Styret har i samarbeid med Bykle Vindu, blitt enige om et opplæringstiltak der vaktmester og en assistent får opplæring i justering av åpnings- og lukkemekanismes, slik at sameiet i fremtiden kan selv foreta justeringer straks behov melder seg.

Styret minner om at det er svært risikabelt å skru persienner og lignende mekanismer på vindusrammene, fordi det kan føre til at skuene treffer glasset og sprekker det. Hvis man monterer persienner eller rullegardiner, må man tilse at disse enten er helt lukket eller helt åpne. Hvis man har disse på halvstilling, vil det kunne oppstå termisk sprekk i glasset på grunn av for stor temperaturforskjell mellom forskjellige deler i vinduet, hovedsakelig om sommeren. Dette gjelder spesielt plisse/liftgardiner som er montert tett inntil glasset eller vindusrammen.

Styret har også mottatt svært mange positive tilbakemeldinger på at de nye vinduene isolerer vesentlig bedre mot støy og kulderas.

Andre møter
I tillegg hadde styret totalt 52 møter med andre parter i denne styreperioden. Møtene er hovedsakelig med, vaktmester og teknikere, leverandører, seksjonseiere, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, anbud, naboklager om støy- og festproblematikk, fellestekniske installasjoner, reklamasjoner, reforhandling av eksisterende avtaler, samt oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler, oppgraderinger, driftsstanser, oppfølging av brannalarmer og andre felles anliggender m.m. som berører hele Sameiet. Mange av møtene må dessverre skje på dagtid, noe som er krevende for styremedlemmene som har vanlig jobb.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2025 fornyet en spesialavtale med Aftenposten-distribusjon om å ikke levere reklame og annet uadressert materiell på døren til hver enkelt leilighet. Kun de som har abonnement av avis/blad vil få leveranse på døren.
Gratisaviser m.m. vil fortsatt være tilgjengelig for alle i eget stativ i postrommet.
Styret oppfordrer alle til å heller abonnere på nettaviser.

Biblioteket i postrommet er svært populært bomiljøtiltak og vi ser en stor sirkulasjon av bøker.
Her kan alle låne og levere inn brukte bøker.

- **Foodora, Bolt og lignende**

Sameiet har det siste året opplevd en tilnærmet *eksplosjon* av eksterne aktører som leverer varer på døren, så som Foodora, Bolt, Oda, og lignende. Problemet ligger i at hjemleveranser av denne typen (hovedsakelig ferdige måltider og matvarekasser) resulterer i at en god del avfall blir etterlatt i korridorer, svalganger, trappeogganger og andre fellesarealer av matbudene på vei ut. Styret har også sett, eller fått meldinger fra beboere om at noen av matbudene som betjener vårt bygg regelmessig (enkelte gjør det opptil flere ganger daglig) saboterer dørlåsene for lettere å få tilgang til bygget, slik at de raskere kan dra videre til neste oppdrag. Dette medfører en økt sikkerhetsutfordring som er svært vanskelig å gjøre noe med, i og med at hoveddørene blir stående åpne. Styret oppfordrer alle om å enten møte matbudene ved inngangsdøren til bygget, eller selv å bringe emballasje/tomme matkasser ned til søppelrommet.

- **Bakgården**

Alle takrenner (i hele bygget) ble også i 2025 kontrollert for lekkasjer og rengjort.
Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten ble renset for sand og slam (løv). Dette er en nødvendig vedlikeholds prosedyre, da avløpskummen har kapasitetsbegrensninger. Dessverre viser det seg at sluk nærmeste passasjen i Prinsens gate tetter seg oftest på grunn av trange rørføringer.
Blåsing av løv i bakgården er et nødvendig tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården, men fører dessverre til noe støy. Hvis løv ikke fjernes, øker det muligheten for tetting i avløpskum.
Alle blomsterkasser (i gråmetal) i bakgården fikk nye blomster. Det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2025. Styret står selv for vanning av blomsterkasser i bakgården.

- **Takterrasser**

Takhageprosjektet har også i år vært et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2026.
Reservasjon av hageparseller vil bli annonsert på sameiets webside i god tid i forveien. Det er ikke mulig å reservere plass på forhånd, og også i år vil det bli loddtrekning blant søkerne (hvem som til slutt får parsell).

Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet på takterrassene opprettholdes, for å unngå en lignende brann som oppsto for 6 år siden på takterrassen i 7. etasje.

Videokamera på takterrassen i 7. etasje nærmest slottet slås kun på i stengetiden om natten.
Den preventive effekten har vist seg å være vellykket, da det heldigvis ikke har vært noen tilfeller av grov tilgrising eller hærverk på takterrassene i 2025/2026.

Dekket på takterrassen i 7. etasje (Pergola) planlegges rehabilitert før sommeren 2026. Det vil i første omgang bli vurdert løsne alle kompositttplankene og legge dem på nytt, for å rette opp ujevnheter og mellomrom.

- **Brannalarmer**

Det har i 2025 vært 13 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes fortsatt både gjenglemte pizzaer i ovn på nattestid og stekking (eks. bacon og beef) uten tilstrekkelig gjennomlufting i leiligheten på dagtid.
Styret har i tillegg skrudd av 11 forvarsler om brannalarm, i både leiligheter og i næringsdelen.

Styret tar alltid kontakt med leiligheter som har forvarsel, for å bevisstgjøre beboerne på viktigheten av å unngå at alarmen går i hele bygget.
Syv beboere demonterte alarmorganet i leiligheten. Styret måtte tilkalle en tekniker for å remontere alarmorganet og kostnaden for dette ble belastet eierne.

- **Nytt nødlysanlegg**

Styret har fortsatt engasjement med et autorisert firma for å ivareta brannvern og HMS-sikkerheten i sameiet. I den forbindelse ble et større antall brannpulverapparatter byttet ut, og en del brannverntiltak ble igangsatt. Dette firmaet har også implementert flere forbedringstiltak i både boligdelen og næringsdelen. Sameiet ble i tillegg pålagt i 2024 om å skifte ut nødlysanlegget, og montere nye nødlys i takene på alle korridorer som slår seg hvis strømmen går. Dette prosjektet ble ferdigstilt i Høst.

- **Nye brannsentraler**

Sameiet har også i 2025 montert nye brannsentraler, som tilfredsstiller nåværende standard. Ifm dette tiltaket, ble også størrelsen på enkelte av de største brannsløyfene delt i flere sløyfer, noe som garanterer bedre stabilitet og reduserer mulighet for feil i anlegget.

I tilfelle brannalarm utløses, skal samtlige personer som oppholder seg i bygget forlate bygningen og vente på fortauet til brannalarmen blir slått av autorisert personell/Securitas. Beboer i leilighet som utløser falsk brannalarm skal stå ved leilighetsdøren til autorisert personell/ styret/Securitas/vaktmester konstaterer at det er en falsk brannalarm.

Dessverre viser det seg at mange av leiligheter på korttidsleie (Airbnb og lignende) ikke har fått noen informasjon om brannalarmrutiner. Flere av gjestene har enten skrudd av alarmorganet i leiligheten, og/eller unnlater å forlate bygget ved en brannalarm. Styret ber om at alle eier som leier ut leiligheter på korttidsutleie henger opp et oppslag om brannrutinene på innsiden av inngangsdøren, slik at gjestene vet hvordan de skal forholde seg ved en eventuell brannalarm.

Det ble utført 2 lovpålagte klokketester for å avdekke mulige feil og mangler ved alarmorganer og brannklokker både inne i seksjonene og ute i fellesarealer. Dette oppleves av mange som både irriterende og unødvendig, men sameiet er pålagt å gjennomføre slike tester. Det er ikke lov å demontere brannalarmorganet i leiligheten ifm testing eller brannalarm. Alle brannslanger og nødlysskilt er testet ifølge lovverket av at autorisert firma. Avdekkede feil ble rettet opp.

Sameiets brannvarslingssystem gjør det mulig å avstille et forvarsel i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon i korridorene om hvordan man avstiller et forvarsel i en leilighet. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten. Styret mottar også tilbakemeldinger fra beboere som selv har avslått forvarsel om brannalarm i egen leilighet ute på tablåene i korridoren.
Er du så uheldig å utløse falsk brannalarm, må du åpne vinduer og dører og stå ved leilighetsdør til hjelp kommer, slik at den falske brannalarmen kan identifiseres og slåes av fortest mulig.

- **Fordeling av felleskostnader**

Alle kostnader i sameiet fordeles mellom boligdelen og næringsdelen. Dette er en komplisert og tidkrevende oppgave, i og med at samtlige fakturaer må vurderes individuelt og fordeles deretter. Noen felleskostnader fordeles etter brøk, mens de fleste kostnadene fordeles etter særskilte fordelingsnøkler som kan variere i forhold til type leveranse eller nyte/forbruk, slik at næringsseksjonene/boligseksjonene bekoster i mest mulig grad kun sine egne utgifter.
Alle utgifter blir fordelt mellom boligdelen og næringsdelen i slutten av året av et styremedlem, før det oversendes til næringsdelen for godkjenning. Obos bokfører deretter justeringene i regnskapet.
Styret mottok, godkjente og kostnadsfordelte ca. 437 fakturaer i 2025.

Faste kostnader utgjør 80,3% av sameiets samlede utgifter i 2025. Dette er kostnader som ikke kan påvirkes aktivt av kutt og- sparetiltak (energi, forsikringer, kommunale avgifter, og til dels renhold/vaktmester, heiser, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, søppelanlegg, mv). Dette begrenser sterkt styringsmarginen som vi har til rådighet for å foreta ytterligere kostnadskutt. I tillegg, opplever man en generell kraftig prisøkning i samfunnet som rammer varer og tjenester av alle slag, også de som sameiet er avhengig av. Dette er en hovedgrunnene til at felleskostnadene dessverre også måtte økes også i 2026.

- **Opprustning av fellesarealer og fellestekniske installasjoner**

Styret i samråd med vårt vaktmesterfirma følger en arbeids-, vedlikeholds-, og HMS-plan for alle fellesarealer som nødvendigvis må ta hensyn til behov for opprustning og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Av opprustningstiltak i 2025 kan det nevnes blant annet:

- 3 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut.
- 4 viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut.
- Maling av flekker i enkelte korridorer ved behov.
- Mellomdører fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialsnekker. Maling av mellomdørene i korridorene iht føringene fra Byantikvaren, startet i 2025 og vil blir sluttført i 2026.
- Tiltak mot skadedyr i kjelleren. Det har i år vært fortsatt sporadiske møllangrepp som følge av feil lagring av tekstiler. Eksponerte tekstiler spises av møll og brukes til å legge egg i. Styret oppfordrer alle til å pakke tekstiler inn i plast eller plastbokser.
- En leilighet ble sanert for midd for eiers regning.
- Utskifting av 4 takstein.
- Trykkspilling av svalgangene og takterrassene (to ganger).
- De nye takrenner i alle svalganger mot Dronningens gate, for å føre regnvann bort fra veggpanel, ble kontrollert og arbeidet betegnes som sluttført.
- Reparasjon av 1 dørbrikkeleser i boligdelen, som ble utsatt for hærverk. Også 1 brikkeleser i bakgården ble revet vekk og måtte erstattes. (Vi gjør oppmerksom på at hvis en brikkeleser saboteres eller rives vekk, vil døren forbli låst for å unngå at den som utfører skaden kommer inn. Erfaringen viser at det er ikke er *narkomane* som river brikkelesere ned fra vegg da disse vet at dørene forblir låst. Dessverre viser det seg at det er besøkende som utfører dette).
- Pumpesystemet til fontenen ble åpnet og rengjort i henhold til vedlikeholdsplanen.
- Alle pumpene i fjernvarmeanlegget til boligdelen ble også i år kontrollert og kalibrert, for å forebygge unødvendig slitasje. Styringsenheten til gatevarmeanlegget ble byttet ut av Hafslund. Det ble etterfylt glykol etter behov.
- Flere tagginger på fasaden har blitt fjernet umiddelbart.
- Styret har måttet skifte ut 4 pumper og etablere 2 nye kloakkummer i kjelleren nær Muskelklinikken som følge av havari. Sameiet har 8 hovedkloakkpumper og 2 grunnvannspumper, som etterses av et autorisert firma og vaktmester. I tillegg har en *spylebil* måttet kalles inn for å ta opp kloakkpropper i stigeledning og hovedledning ved 3 anledninger. I en av anledningene måtte seksjonseier dekke selv, da proppen satt før hovedledningen. Bind, q-tips, vaskekluter, våtservietter, kondomer, må ikke kastes i toalettet, da dette øker fare for propp, noe som vil medføre store kostnader (en hendelse der det er behov for *spylebil* kan fort komme opp i kr 10-15 000).
- Dessverre har det vært flere lengre heisstanser på grunn av slitasje på hoveddeler, så som invertere og hovedkort. Disse delene er vanskelig å oppdrive, i og med at heisene er gamle og delene må som regel spesialbestilles. De fleste sporadiske heisstanser skyldes likevel fysisk sperring av heisdørene ved inn/utflytting, som resulterer i skader på dørmekanismen.
- Det har ved flere anledninger vært problemer med hoveddørene, spesielt hoveddøren i Tollbugata. Dette er desidert den døren som brukes mest, med flere hundre passeringer daglig. Vi har skiftet sluttstykke 2 ganger, og utallige justeringer av skruer og pumper hver måned. Dørene har også fått forsterker forankring i karmen.

- Et lokk til et nedkastrør ble byttet ut i søppelrommet pga slitasje.
- Dørene til konteinere for reklame i postrommet ble påmontert kodelås, da flere benyttet disse konteinere for å kvitte seg med vanlig husholdningsavfall.
- En ny jekketralle til søppelrommet ble kjøpt inn for å erstatte den gamle som hadde gått i stykker.
- Et sikkerhetsgitter ble montert i alle de 3 portene i Prinsens gate, for å forhindre låssabotasjer om natten.
- Svetteslanger til vanningsanlegget til takterrassen i 7. etg (Pergola) ble byttet ut, etter en lekkasje.
- En slavepumpe ble byttet ut i fjernvarmeanlegg (næringsdel).
- To nye internettnoder ble montert i kjelleren for næringslokaler (Vikenfiber og Telenor).
- To provisoriske tilbakeslagsventiler ble montert i to leiligheter.
- Seks nye elektroniske låser monteres i kjelleren.

- **Sykkelrom**

Alle sykler i sykkelkjelleren har blitt merket med røde lapper. Sykler som ikke fjerner lappene innen begynnelsen av juni 2026, vil bli kjørt bort. Sameiet står ikke ansvarlig for sykler som blir etterlyst etter denne fristen.

Nb! -Har du en sykkel i sykkelkjelleren som er i bruk, må du fjerne den røde lappen.

- **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2025 hatt store utfordringer med de stadige utskiftninger av leieboere, herunder ekstraordinær slitasje på bygget. Som et ledd i dette har styret lagt stor vekt på formidling av informasjon til alle på infotavle og fellesrom, samt internettside www.quadraturen.no
Det største problemet med leiligheter som benyttes til korttidsutleie er at eierne av leilighetene ikke gir tilstrekkelig informasjon til leietakerne/gjester om reglene ifm brannvern, husordensregler, og søppelhåndtering.
Styret har også ved flere anledninger tatt kontakt med enkelte beboere/leieboere for en nærmere forklaring av husordensreglene i forhold til brudd på disse. Problemet gjelder i hovedsak bråk og musikkstøy, eller ulovlig demontering av alarmorgan som er montert inne i leiligheten, når det oppstår falsk brannalarm.
Styret har dessverre vært nødt til å sende advarsler til enkelte seksjonseiere på grunn av manglende overholdelse av husordensregler i forhold til støy/musikk.

- **Airbnb og lignende**

Utleie av Airbnb-leiligheter har de siste årene økt kraftig i omfang og fører til mange og krevende utfordringer. Mange av Airbnb-gjester får svært lite eller ingen informasjon om søppelhåndtering, brannrutiner m.m., og kjenner ikke til husordensreglene. Eiere som leier ut på Airbnb oppfordres derfor om å gi informasjon til Airbnb-gjester, ved for eks. å klistre en informasjonsside med viktige opplysninger på innsiden av leilighetsdøren, for å minimere en del av utfordringene.

Styret gjør obs på an enkelte leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, utleier leiligheten videre i helger eller ferier på Airbnb uten at eier av leiligheten er klar over dette, med de negative konsekvensene det medfører i forhold til bråk og slitasje av leiligheten og øvrige fellesområder. Vi oppfordrer derfor eiere med utleide leiligheter om å foreta stikkontroller i forhold til dette, for å unngå ubehagelige overraskelser.

Styret ser positivt på at flere seksjonseiere som leier ut til korttidsleie/Airbnb, har i den siste tiden montert støynivåmåler som knyttes til en App på eiers mobil, og som varsler eier hvis støynivået i leiligheten overskrider en viss grense. På denne måten reduseres muligheten for at leiligheten brukes til, for eksempel, utagerende fester med mer, eller til avspilling av høy musikk, etc.

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvakttjeneste.

Beboere kan benytte seg av denne tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Vekter som ryker ut og sender alltid en skriftlig rapport til Styret. Denne rapporten danner grunnlag for styrets videre agering i slike saker.
Securitas har også ansvar for å stenge alle takterrassene ca. kl 22:45. Alt opphold på takterrassene etter kl 22:45 er ikke tillatt.
Securitas alarmsentral blir automatisk varslet ved utløst brannalarm, og ryker ut for å konstatere om det er brann, eller ikke brann. Ved falsk brannalarm, vil vekteren som ryker ut foreta en kontroll av seksjonen som har utløst brannalarmen.

- **Vaskeriet**

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje. Det var 59 brukere av vaskeriet i 2025, dvs. 6 mindre enn i 2024. Stadig flere leiligheter utstyres med vaskemaskin, blant annet fordi konseptet til korttidsutleie-leiligheter er svært lite kompatibelt med tilbud av fellesvaskeri til klesvask for de respektive gjestene.
Alle brukere oppfordres til alltid å rense lofilteret til tørketrommelen for å unngå dårlig lukt i tekstiler og fare for en brann.
Bruk av medbrakt vaskemiddel/tøymyknermiddel er strengt forbudt! Maskinen er utstyrt med eget vaskemiddel/tøymyknermiddel og doserer disse automatisk i forhold til mengde tøy.

Bestilling og betaling av vaskeribrikke gjøres direkte på sameiets webside.
Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha en plan B for klesvask, i tilfelle vaskeriet blir i ustand eller som følge av uforventede feil med Mieles systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før kl. 22.45. Da stenges både vaskeriet og maskinene. Har du klær inne i maskinen da, risikerer du at maskinen låser seg og at du må vente til kl. 06.00 neste dag for å få dem ut!

Vaske/tørkeprogrammene som er installert på maskinene er i henhold til anbefalingene fra Miele på sameiets maskinpark. Dessverre er det ikke mulig å oppfylle enkelte individuelle ønsker om spesielle vaskeprogrammer med forskjellige lengder/temperatur enn det som finnes. Skulle det komme oppgraderinger av vaske/tørkeprogrammer, installeres disse automatisk av Miele.
Feil og mangler med maskinene varsles automatisk via internett til Miele, eller via Styret.

Vaskerigulvet foran maskinene vaskes 2 ganger i måneden. Derfor oppfordres alle til å gjøre en innsats for å holde vaskeriet og maskinene så rent som mulig. Det er brukerne som har ansvaret for å rengjøre maskinene etter hver bruk.

Vaskeriet skal være et selvfinansiert tilbud i sameiet. En avvikling i fremtiden kan ikke utelukkes, hvis utgiftene blir vesentlig høyere enn inntektene. Selv med nåværende pris på kr 50 for hver vask og hver tørk, går vaskeriet i minus, og jo færre aktive brukere, desto høyere blir kostnadene per vask/tørk. Derfor må prisen økes over tid for å delvis dekke kostnadene med vaskeriet som ikke kan finansieres av brukerne som benytter vaskeriet. Det må derfor forventes at prisen for bruk av vaskeriet vil måtte økes i årene som kommer. Skulle vaskeriet gå i balanse måtte prisen pr vask og tørk økes betydelig.

Vaskeri-regnskap					
År	Nedbetaling maskinpark*	App, service, reparasjoner (Miele)*	Såpe/tøymykker	Inntekter	Resultat
2019	0	-64 867	0	116 424	51 557
2020	0	-99 133	0	80 766	-18 367
2021	-73 506	-62 926	-7 200	76 384	-67 248
2022	-73 506	-64 543	-6 350	66 735	-77 664
2023	-73 506	-106 990	-7 500	83 070	-104 926
2024	-73 506	-85 970	-7 400	80 910	-85 966
2025	-73 506	-53 838	-10 520	80 370	-57 494
		Gj.snitt underskudd 2021-2025)			*-78 659*
		Gj.snitt underskudd 2019-2025			*-51 444*
		* Oppussingskostnad av vaskerirommet ikke medregnet			

- **Webside**

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende. Det er Styret som oppdaterer websiden. Bestilling av nøkkelbrikker, vaskeribrikker og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret og bokføres av Obos.
Også enkelte næringsseksjoner har valgt å være representert på websiden.

Websiden har viktig informasjon til alle om bl.a.: vedtekter/husordensregler, beboerinformasjon, heiser, vaskeriet, brikker, avfall, parkering, post, brann og alarm, boder, utleie, malingskoder, ofte stilte spørsmål ved salg av leilighet, kontaktinformasjon, styreaktivitet, nyheter, årsmøter, m.m.
Styret bruker også websiden til, i den grad det er mulig, å gi fortløpende informasjon om forhold som må formidles fortest mulig til alle beboere samtidig, som for eks. midlertidige stans av fjernvarmeanlegget, vannlekkasjer, støyende arbeider, forskjellige driftsstanser, osv.
Websiden er å betrakte som hoved- kommunikasjonskanal til beboere.

Sameiets webside hadde i 2025 en 12% trafikkøkning i forhold til 2024. «Hjem», «Nyheter», «Historie» var igjen de mest besøkte sidene i 2025. Det var det 23.670 besøkende i 2025. Websiden har i gjennomsnitt hatt 64 besøkende hver dag, som er innom en del sider. Trafikken en klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 19,4% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsleie.
Styret har i 2025 besvart totalt 2467 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, og andre eksterne aktører. Et stort antall av spørsmålene som blir stilt kan du finne svar på sameiets webside www.quadraturen.no
Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post quadraturen@gmail.com, som også er definert som sameiets kommunikasjonskanal.
Telefonhenvendelser bør kun skje ved alvorlige tilfeller slik som vannlekkasjer, brann og andre farlige eller truende hendelser.

- **Søppelrom**

De sorte søppelkonteinere skal ikke benyttes til matavfall. Se informasjon på veggen over disse konteinerne.

Alle nedkastrør og sorteringskonteinere har blitt merket med hvilken type søppel som skal hvor. Styret håper at denne positive utviklingen vil fortsette.

Det har vært store utfordringer med å holde orden i søppelrommet. Dessverre viser det seg at mange kortidsgjester har ikke fått informasjon om hvordan søppel skal håndteres, eller er ikke vant til den grad av sortering som er vanlig i Norge.

Styret ber alle eiere av leiligheter på korttidsleie om å informere gjestene om at matavfall, skal kastes i nedkastrørene, og ikke andre steder. Det er heller ikke anledning til å etterlate søppel i korridorer, trappeoppganger, og inngangspartier. En del korttidsjester etterlater søppel utenfor døren til leiligheten før de skal forlate bygget. Enkelte av gjestene har selv forklart styret eller vaktmesteren at de trodde at søppelet må egentlig legges utenfor leilighetsdøren, da de regnet med at det var en ordning for plukking av søppel slik det er vanlig i en del andre land… Styret ber derfor eierne av leilighetene om å sørge for bedre informasjon til korttidsgjester om grunnleggende rutiner i sameiet.

- **Konteiner i Tollbugata**

Sameiet setter ut konteiner regelmessig i Tollbugata (siste torsdag i måneden). Konteineren benyttes til gamle møbler og annet avfall som ikke skal kastes i søppelrommet. Konteineren skal IKKE benyttes til bygge avfall, så som sponplater, gipsplater, parkett/laminat, sement, fliser, rør, etc. Det skal heller ikke benyttes til å kaste elektrisk avfall, batterier, hvitevarer, TV-er, maling med mer. Styret informerer om når konteiner settes ut, ved å henge opp oppslag i hovedinngangspartiene.
Det er egne sorte konteinere til elektrisk avfall. Hvitevarer og bygge avfall må man selv kjøre bort til enhver tid.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2025 hatt unødvendige kostnader med heisstans forårsaket av beboere som sperrer heisdørene ved bl.a. inn- og utflytting. Heisdørene er tidsinnstilte og kan ikke sperres over lengre tid, normalt over 35 sekunder. Styret oppfordrer alle til å opplyse om dette ved inn- og utflytting.

I enkelte tilfeller har alarmknappen i heisen blitt brukt til å tilkalle service ved heisstans, noe som er helt feil bruk av denne funksjonen. Alarmknappen i heisen er kun beregnet til å varsle behov for å evakuere personer som sitter fast inne i heisen. Ved vanlig heisstans må Styret/vaktmester informeres, og alarmknappen må IKKE benyttes, med mindre noen sitter fast inne i heisen.
Heisreparasjoner kan dessverre ikke utføres på samme dag eller i helgene, på grunn av kapasitetsproblemer ved heismontører.
Når noen sperres inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

- **Beboertjenester**

Styret har i 2025 produsert vaskeribrikker og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskeribrikker koster kr 880/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 980/stk. MC-parkering koster kr 1600/sesong, og parsellhage koster kr 1 650/stk.
Styret henstiller utleier å ta kr 980 i depositum for hver nøkkelbrikke som gis til leietaker. På denne måten vil utleier ha større sjanser for å få brikkene tilbakelevert ved utflytting, samt dekke kostnaden med bestilling av nye brikker.

Styret har ikke kopi av nøkler til leiligheter og postkasser. Styret opplever nesten månedlig at enkelte nyinnflyttede henvender seg til styret for å få ekstra nøkler til leiligheten eller postkassen.
En annen utfordring som styret stadig oftere opplever, er at leiligheter som leies ut via utleiemeglere som forvalter flere leiligheter samtidig, tildeler nøkkelbrikker uten å ta hensyn til hvilke nøkkelbrikker hører til hvilken leilighet. Resultatet blir at når nye leietakere flytter inn, har de ikke riktige tilganger til riktige bodområdet, da de har blitt tildelt en nøkkelbrikke som tilhører en annen leilighet. Hvis en slik nøkkelbrikke mistes, vil vi risikere å sperre «feil» brikke.
Styret registrerer også at utleiemeglere ofte overlever leiligheter uten å vise hvor søppelrom, postkasse, eller bod befinner seg. Enkelte beboere har til og med flyttet inn uten å vite postkassenummer og uten å få postkassenøkkel.

Styret har mulighet til å sperre alle brikker på avveie når den meldes mistet/tapt. Er du uheldig å miste en nøkkelbrikke, vennligst gi en tilbakemelding til styret, slik at denne brikken kan deaktiveres. Dette er et viktig

bidrag til å gjøre Quadraturen et tryggere sted å bo, og er også et viktig redskap til å sperre adgang til uønskede personer osv.
Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ikke slippe ukjente personer inn i bygningen.

- **Næringsdelen**

Næringsdelene har også i 2025 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. Flere nye aktører har flyttet inn i næringslokalene.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid
Styret kan kontaktes via e-mail quadraturen@gmail.com

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
Sameiet benytter ikke Vibbo til formidling av informasjon fra Styret til seksjonseiere og omvendt. Vibbo er ikke en oppslags- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Det er sameiets webside www.quadraturen.no som, i henhold til gjeldende vedtekter, er sameiets oppslags- kommunikasjonskanal med beboere. Beboere som har spørsmål til styret bes benytte quadraturen@gmail.com
Nyttig informasjon om sameiets drift mv finner man på sameiets webside.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenester har vært utført av vaktmesterfirma AKTO siden 1. oktober 2024.
Vaktmesteren går en fast runde i bygget en gang i uken hvor han sjekker at teknisk utstyr fungerer som det skal, at ikke søppel, sykler og kasserte møbler er etterlatt i rømningsveier og at fellesområdene for øvrig er i orden.

Vaktmesteren jobber på timesbasis på oppdrag av Styret for å betjene fellesarealer og sameiets fellestekniske installasjoner. Alle oppdrag i fellesområdene og som vedrører fellesanlegg skal meldes til og igangsettes av Styret, da det er Styret som er oppdragsgiver. Dette gjelder spesielt oppdrag knyttet til ventilasjonssystem, varmvannanlegg, alarmanlegg, utskiftning av lyspærer i fellesarealer, takterrasser, dører i korridorer og utgangsdører, malingsoppgradering i korridorer, heis som er ute av drift, påfylling av vaskemiddel og tøymykner i vaskeriet, feil med papp-presse og søppelsugeanlegg.

Sameiet dekker IKKE vaktmesteroppdrag i leiligheter bestilt av eier/leietaker. Slike private oppdrag som bestilles av eier/leietaker til vaktmester må avtales med, og betales direkte til vaktmester.

Eventuelle oppdrag direkte-relatert til fellestekniske installasjoner inne i leiligheten må meldes først til Styret, som i sin tur bestiller vaktmester på sameiets regning.

Styret ønsker å informere om at fra 1. juni 2026, har styret inngått ny avtale med vaktmester Jan Aarskog, som overtar hovedansvaret for vaktmestertjenesten i bygget.

Næringsdelen benytter samme vaktmesterfirma som boligdelen. Butikklokaler som har behov for vaktmestertjenester må kontakte Posthallen AS v/ Trine Vik Gustavsen, som drifter næringsseksjonene.

Styret kan opplyse at avtalen med Akto er sagt opp grunnet endrede behov og andre strategiske prioriteringer. Vaktmester Jan Aarskog overtar hele vaktmestertjenesten fra og med 1. juni 2026.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87413449. Forsikringen dekker bygningen, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til Styret, som deretter melder skaden til forsikringsselskapet**. Forsikringsselskapet takserer skaden, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. I tilfelle skade, må ingen reparasjon igangsettes før skaden dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbesikting og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.

Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier dekke skaden selv. Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker. Påvirker skaden andre seksjoner kan seksjonseier bli stilt regresskrav for dekning av reparasjonskostnader i de berørte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier og/eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, vannlekkasjer som skyldes manglende vedlikeholdsplikt (også i rørsystemet under vasken eller tett sluk i dusjen), brudd i hvitevareslanger eller hvitevarer uten aquastop, kloakklekkasjer som skyldes propp før hovedledning, osv. Dette gjelder også eiendeler i bod.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks informere Styret på e-post quadraturen@gmail.com, slik at skaden kan besiktiges og dokumenteres av styret, vaktmester og forsikringsselskapet. Ingen reparasjon skal igangsettes før dette!

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert alarmorgan knyttet til felles brannvarslingsanlegget. Styret anbefaler i tillegg å ha minst en egen/ekstra røykvarsler i hver leilighet. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjerne 1. Desember) av eier/leietaker, for å sjekke at pilen fortsatt står på grønt i kontrollviser. Dersom pilen står på rødt eller utstyret er defekt må eier/leietaker selv sørge for å kjøpe og montere nytt brannslukningsapparat. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden og at det ikke har gått ut på dato. Husk at dersom du er så uheldig å utløse brann og ikke har brannslukningsapparatet i orden, vil du risikere en betydelig forkortning av oppgjøret fra forsikringsselskapet.

Det er strengt forbudt å koble av alarmorganet i leiligheten som er knyttet til fellesanlegget: en elektronisk utkoblingsmelding sendes umiddelbart til brannsentralen, og en feilmelding vil da vises på styringsenhetene i hovedsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med utkoblet brannvarsler, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader, i sin egen, i andre seksjoner og i fellesarealer.

Ved utkobling av alarmorganet i leiligheten, er Styret nødt til å tilkalle service og reparasjon. Det er strøm i alarmorganet og en utkobling fører til en kortslutning i elektronikken i alarmorganet. Regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende den til leietaker). Utkobling eller manipulering av alarmorganet for å forhindre brannalarmer under fester, *events*, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt.

Eiere av leiligheter som utløser falsk brannalarm vil bli belastet kostnaden ifm utrykning av vekterfirma, eller brannvesenet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret har engasjert et autorisert firma som ivaretar HMS og internkontrollen av blant annet brannvern, og felles elektrisk anlegg. Sameiet har også utarbeidet en egen HMS-instruks for bygningen, fellesområder og utearealer. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret et samarbeid med et autorisert brannfirma som ivaretar HMS-kravene i bygningen, for å foreta kontroll av alle brannslukningsapparat og brannslangeskap i fellesområder og i næringsseksjoner. Dette firmaet har også gjennomført en brannøvelse/brannklokketester i bygningen to ganger pr. år, med bl.a. informasjon/demo ift nødutganger, brannvernutstyr m.m,

Sameiets webside har også omfattende og utfyllende informasjon om brannalarmen, brannrutiner og brannsikkerhet, for å sørge for at brannverntiltak og rutiner er kjent for beboerne, slik at beboerne vet hvor de skal evakuere og hvilke rømningsveier de skal bruke.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brebånd/TV
Leverandør av TV/Internett er Vikenfiber-Altibox.
Det er mulig å velge bort TV fra basispakken i hver seksjon. Seksjoner som gjør det får høyere internetthastighet. Dette gjøres av seksjonseier ved å kontakte Altibox direkte.
Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Vikenfiber-Altibox må kontakte Altibox-support på telefon eller e-post. Mer informasjon om dette finner du på Altibox sin hjemmeside.
Øvrig informasjon knyttet til produkter, tv-pakker, eller bestilling av ekstra tjenester finner du på Altibox-portalen (i TV-en), eller på www.altibox.no

Callinganlegg
Alle leiligheter kan registrere opptil 4 mobiltelefoner som mottaker til dørtelefonen (callinganlegget), og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering av mobiltelefon i callinganlegget gjøres direkte i eget skjema på sameiets webside, og utføres av Styret uten kostnad.
Callinganlegget styres med en app (AiPhone) som må lastes ned til mobiltelefonen.

MC/Scooter – parkering
Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser, og det må tegnes en særavtale for å benytte plassen.
Scooter/mc-parkeringen for 2025-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1600 pr. plass. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren
Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside. Søknaden for 2026 blir tilgjengelig fra midten av mars.

Nøkkelbrikker
Betalingen av nye nøkkelbrikker skjer via Paypal på sameiets webside.
Nye nøkkelbrikker koster kr 980/stk og kan kun bestilles av eier av leilighet, eller av leietaker med tillatelse fra eier. Informasjon om hvordan nøkkelbrikker bestilles og betales finnes også på sameiets webside. Vaskeribrikker koster kr 880/stk.

Etter at betalingen registreres, vil nøkkelbrikken bli produsert. Nøkkelbrikken leveres i en av to nøkkelbokser som er montert i postrommet.

Takhageprosjektet
Har du grønne fingre, liker tanken på å dyrke jorda og høste egne grønnsaker og er over middels begeistret for å ta vare på innsekter og mark? Da er muligens parsellhagen i 5 etasje et sted for deg. Takhagen i 5. etasje er en kjærkommen myldreplass for et biologisk mangfold i byen. Urbane dyrkingsaktiviteter bidrar til å øke kunnskapen om matproduksjon, biologisk mangfold, jordliv og klima og miljø. Det er et lite bidrag i den store klimakampen, til glede for mange.

Det kostet kr 1650 for 2025-sesongen. Det vil være samme pris for 2026. Da får du to dyrkekasser med jord og tilgang til parsellhagen. Det forventes at du dyrker aktivt og at du bidrar til orden og god stemning under hele sesongen. Utveksling av erfaring og kunnskap er kjærkomment. All dyrking skal skje på økologiske prinsipper, det vil si uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel. Medlemmer får tilgang på en face book side med mye god informasjon. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet". Hvis du får en plass i ett år, får du opsjon på å beholde det i opptil 2 år til, for å beholde en viss kontinuitet og rotasjon. Etter 3 år må du gi avkall på din plass hvis det er nye søkere som ønsker å komme inn i ordningen, med en karantene tid opptil 3 år. En beboer administrerer hagen og er behjelpelig hvis det er noe man lurer på. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt, og det er begrenset med antall plasser. Flere hageparseller kan tildeles til samme person hvis de blir ledige. Tildeling av hageparsellene gjelder for én sesong av gangen, og må søkes om til styret hvert år.

Det stilles krav til vedlikehold av tildelte hageparseller, fordi erfaringen fra tidligere år viser at noen av parsellene står tomme og ikke blir benyttet samtidig som det er mange som ikke får plass. Terrassen vil være tilgjengelig mellom kl 08:30 og 22:30, alle dager.

Økonomi
Vedlikeholdsplanen viser at det må etter hvert forventes større utgifter med heisene, maling av korridorer, renovasjon og avløp, kloakksystemet, takterrassegulvene, oppgradering av ventilasjonsaggregater, og rengjøring av ventilasjonskanaler, blant andre tiltak. Sameiet bør fortsette å bygge en *buffer* for å kunne finansiere disse tiltakene uten å måtte søke nye lån eller foreta kapitalinnhentinger blant seksjonseierne. En slik *buffer* kan kun bygges opp hvis sameiets økonomi går med overskudd.

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 461 348	15 356 619	16 165 285	16 043 000
Andre inntekter	3	164 136	432 018	110 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 625 485**	**15 788 637**	**16 275 285**	**16 043 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 420	-93 906	-87 420	-87 420
Styrehonorar	5	-620 000	-666 000	-620 000	-620 000
Avskrivninger	13	-407 287	-461 024	-467 630	-467 630
Revisjonshonorar	6	-25 178	-19 378	-24 000	-24 720
Forretningsførerhonorar		-376 315	-359 123	-370 000	-392 000
Konsulenthonorar		-273 136	-301 795	-320 000	-95 000
Drift og vedlikehold	7	-4 473 095	-3 161 378	-3 824 810	-2 140 112
Forsikringer		-1 018 551	-991 053	-791 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	8	-2 039 669	-1 709 786	-1 820 000	-2 331 400
Energi/fyring	9	-1 889 022	-2 084 830	-2 115 000	-2 115 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 183 543	-1 151 078	-1 175 000	-1 235 000
Andre driftskostnader	10	-2 010 082	-1 894 471	-2 110 400	-2 150 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 403 298**	**-12 893 821**	**-13 725 260**	**-12 708 432**
DRIFTSRESULTAT		**2 222 187**	**2 894 816**	**2 550 025**	**3 334 568**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	173 455	142 039	103 000	133 000
Finanskostnader	12	-1 930 629	-2 158 263	-2 149 610	-4 424 244
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 757 175**	**-2 016 224**	**-2 046 610**	**-4 291 244**
ÅRSRESULTAT		**465 013**	**878 592**	**503 415**	**-956 676**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		465 013	878 592		

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Anleggsmidler	13	351 180	758 466
SUM ANLEGGSMIDLER		**351 180**	**758 466**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		133 511	119 609
Forskuddsbetalte kostnader		132 237	155 685
Driftskonto OBOS-banken		11 953	2 719 559
Sparekonto OBOS-banken		1 233 226	394 951
Sparekonto OBOS-banken II		267 157	257 515
SUM OMLØPSMIDLER		**1 778 083**	**3 647 319**
SUM EIENDELER		**2 129 263**	**4 405 785**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	14	267 157	257 515
Udekket tap	15	-27 397 375	-27 595 230
SUM EGENKAPITAL		**-27 130 218**	**-27 595 230**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 385 347	29 703 508
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 385 347**	**29 703 508**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		316 639	318 973
Leverandørgjeld		1 064 274	374 481
Påløpte renter		59 921	11 281
Annen kortsiktig gjeld	17	433 299	1 592 773
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 874 133**	**2 297 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 129 263**	**4 405 785**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay	Helder Manuel Sacramento Fernandes	Hans Petter Beldring
Trude-Silje Soltvedt	Trine Vik Gustavsen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

To Fettutskillere i teknisk rom. Faktureres hvert halvår med KPI justert	36 870
Seksjonsutgifter	-433 299
Fjernvarme	1 409 608
Felleskostnader bolig	6 742 900
Felleskostnader næring	2 672 397
Internett	1 190 154
Leie vaktmesterrom	25 800
Lånekostnader	4 488 798
Nøkkel og callinganlegg	189 825
Felleskostnader for kjøp av fellesareal	11 641
Vedlikeholdsfond	126 655

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 461 348**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	94
Diverse	11 985
Paypal	56 097
Leie av bod	15 000
Refusjon	590
Miele avregninger vaskeri	80 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 136**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-87 420
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 420**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-620 000
SUM STYREHONORAR	**-620 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 398

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 178
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 178**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-16 536
Hovedentreprenør II	-1 678 593
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 695 129**
Drift/vedlikehold bygninger	-697 481
Drift/vedlikehold VVS	-442 612
Drift/vedlikehold elektro	-61 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 855
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 107 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 888
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 374
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-118 470

Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 473 095**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 643 998
Renovasjonsgebyr	-395 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 039 669**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-449 443
Fjernvarme	-1 439 579
SUM ENERGI / FYRING	**-1 889 022**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-223 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 336
Annet driftsmateriale	-1 755
Vaktmestertjenester	-750 529
Vakthold	-546 770
Renhold ved firmaer	-352 270
Andre driftskostnader	-40 734
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 398
Andre kontorkostnader	-1 006
Telefon, annet	-1 320
Bank- og kortgebyr	-5 542
Øreavrunding	62
Velferdskostnader	-1 718
Tap på fordringer	-22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 010 082**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	107 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 039
Andre renteinntekter	6 408
SUM FINANSINNTEKTER	**173 455**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 930 629

SUM FINANSKOSTNADER		**-1 930 629**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Salto Kortleser/Dørautomatikk		
Tilgang 2020	636 705	
Avskrevet tidligere	-564 262	
Avskrevet i år	-72 443	
		0
Vaskeri Miele		
Tilgang 2021	441 034	
Avskrevet tidligere	-294 024	
Avskrevet i år	-73 506	
		73 504
Låssystem Bolig		
Tilgang 2021	1 291 255	
Avskrevet tidligere	-856 444	
Avskrevet i år	-210 817	
		223 994
Låssystem Næring		
Tilgang 2021	309 446	
Avskrevet tidligere	-205 243	
Avskrevet i år	-50 521	
		53 681
Brannalarm		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-226 880	
		1
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-2 161 292	
		0
Varmeanlegg		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-311 828	-1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**351 179**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-407 287**

NOTE 14
VEDLIKEHOLDSFOND

IB Sparekonto Obos-banken II	257 515	
Innskudd vedlikeholdsfond 2024	9 642	
UB Sparekonto Obos-banken II		267 157
SUM VEDLIKEHOLDSFOND		**267 157**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-32 440 061	
Nedbetalt tidligere	2 736 553	
Nedbetalt i år	2 318 161	
		-27 385 347
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 385 347**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt avregning næring	-433 299
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-433 299**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WV847

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-27 15:01:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WV847

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

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

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

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

Til: Årsmøtet i Quadraturen eierseksjonssameie

Fra: Valgkomiteen v/Dag Arne Kristensen

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Valgkomiteen har hatt møter med representanter for dagens styre samt møter med mulige kandidater. I det fremlagte forslaget er det lagt vekt på erfaring samtidig med et ønske om noe fornyelse. Blant annet foreslås et ekstra varamedlem for å styrke bredden av kompetanse og sikre kontinuitet.

Etter en nærmere vurdering har vi landet på følgende forslag:

Leder: Helge Hay, styreleder, ikke på valg
Nestleder: Helder Fernandes, nestleder, velges for to år

Styremedlemmer:

Mathilde Hagen Engebretsen, styremedlem, velges for to år
Trude-Silje Soltvedt, ikke på valg
Ann Kristin Møsth Wang, velges for to år

Varamedlemmer:

Hege Bratli, varamedlem, velges for ett år
Jo Wang, varamedlem, velges for ett år
Salvatore Palmeri, velges for ett år

Til orientering, har det vært stilt spørsmål om nestlederrollen da dette ikke er regulert av vedtektene. Det er hentet inn en uttalelse fra forretningsfører:

> *Når det gjelder nestlederrollen, så stiller ikke eierseksjonsloven krav om at et sameie skal ha nestleder. Loven krever kun at sameiet har et styre og en styreleder. Når vedtektene deres heller ikke regulerer dette, står styret fritt til å konstituere seg selv og utpeke nestleder internt.*
>
> *En nestlederrolle er ikke lovpålagt, men mange styrer velger dette av praktiske grunner, særlig for å ha en stedfortreder når styreleder er fraværende og for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.*

Valgkomiteen har vurdert det slik at vår praksis ikke bryter med vedtektene, og derfor foreslås nestlederrollen videreført.

Oslo, 16. mars 2026

Dag Arne Kristensen (sign.)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 5609 **Selskapsnavn:** QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989976478
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Totalt 227 stemmeberettigede, inkludert fullmakter.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Hay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:
Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com»*, endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling
Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppsta˚ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpaført skade av seksjonseier (f.eks sitte pa˚radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket*

av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling
Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fasadebelysning

Fremmet av: Seksjonseier Wolfgang Sabella

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene

representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Renholdsrutiner

Fremmet av: Seksjonseier Salvatore Palmeri

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar
Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.
> ✓ **Vedtatt.**

13. Tildekning av heis

Fremmet av: Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.
> ✓ **Vedtatt.**

14. Sameiets kommunikasjonskanal

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle

valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.
• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av nye korridorfarger

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.

✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Følgende stilte til valg:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Følgende stilte til valg:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

Følgende stilte til valg:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

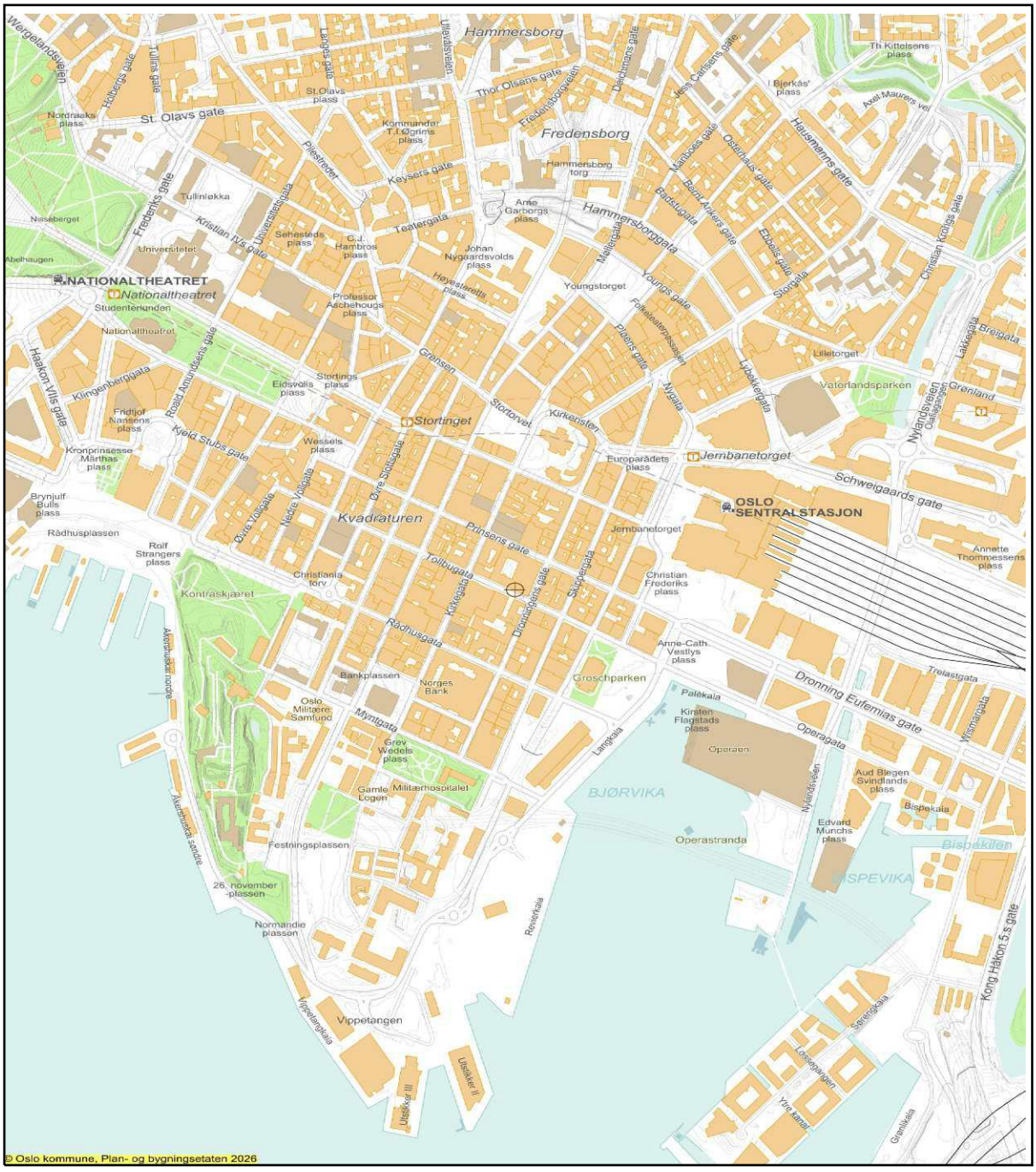
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor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

Tollbugata 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.09.2026

Oversiktskart

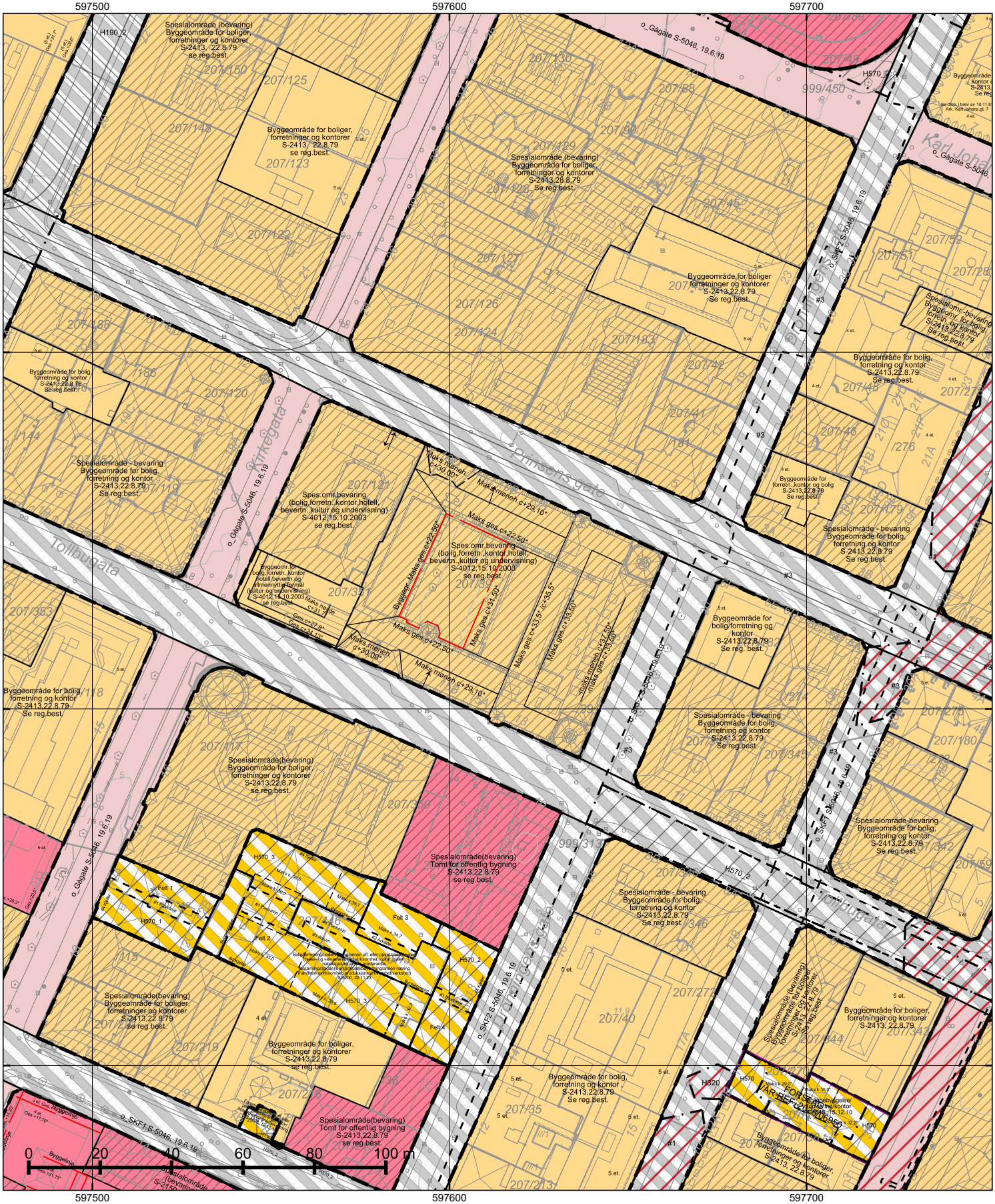
Adr.: Tollbugata 13

Gnr bnr : 207 / 39



Dato: 16.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

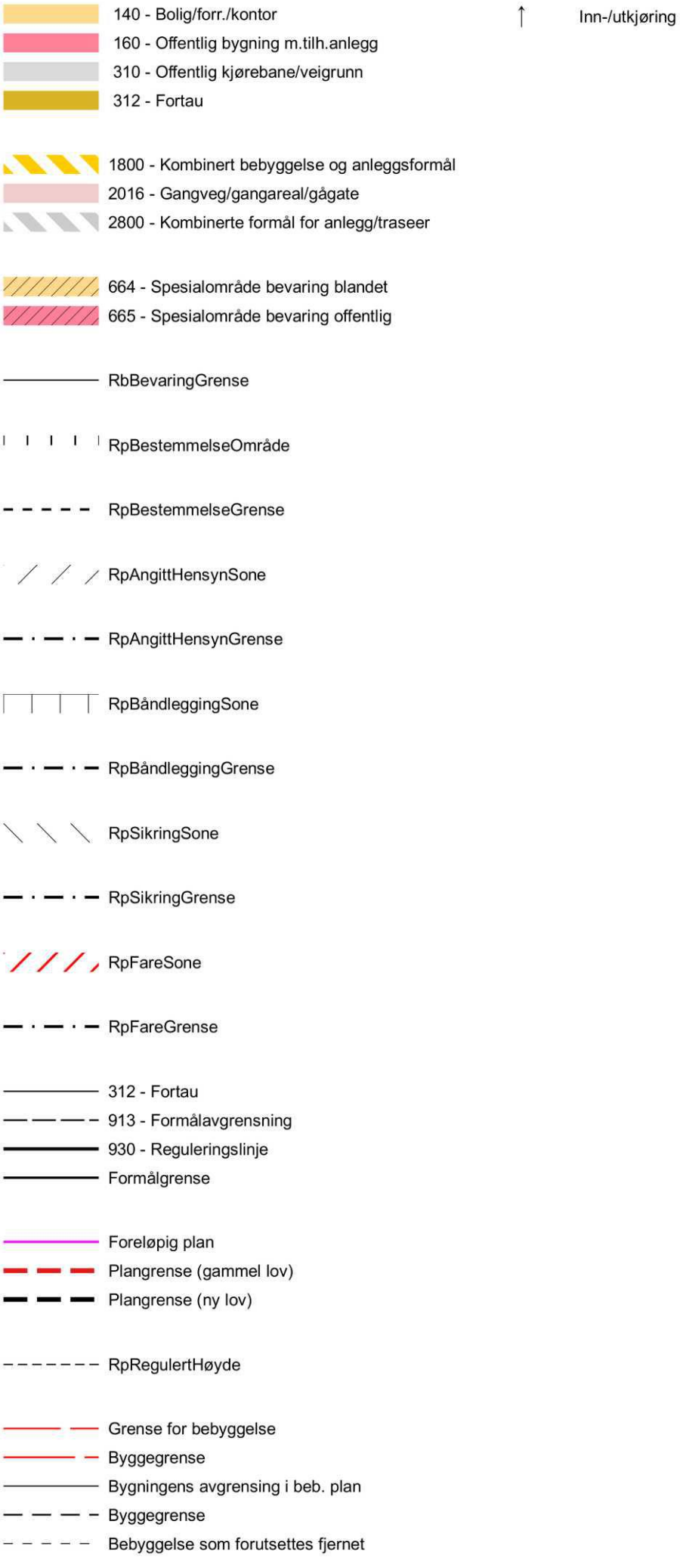
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

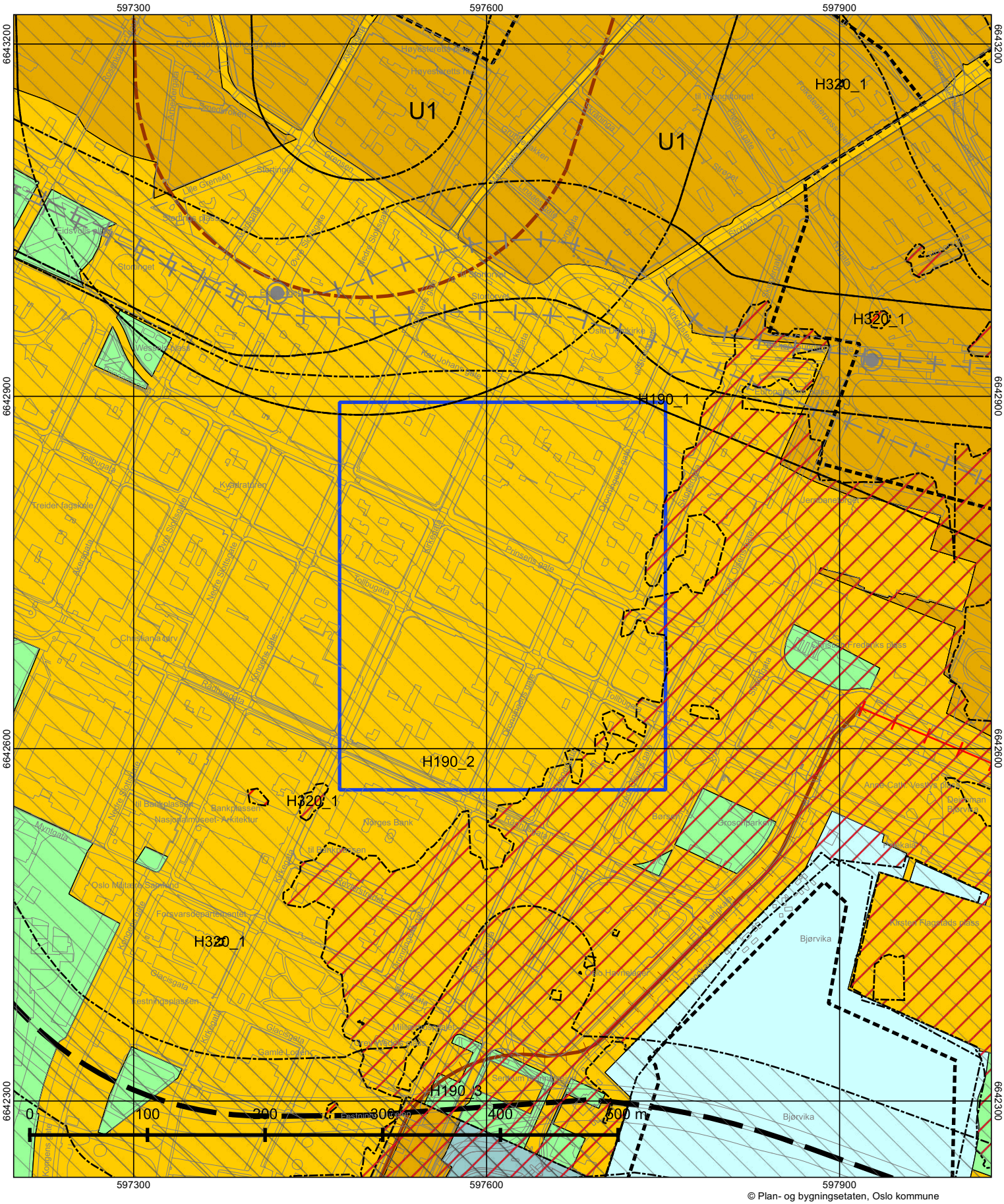
PlottID/Best.nr: 163136/ 86539972
Deres ref.:
Adresse: Tollbugata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/39

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: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163136/86539972
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

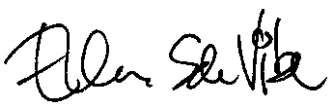
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

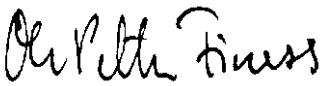
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

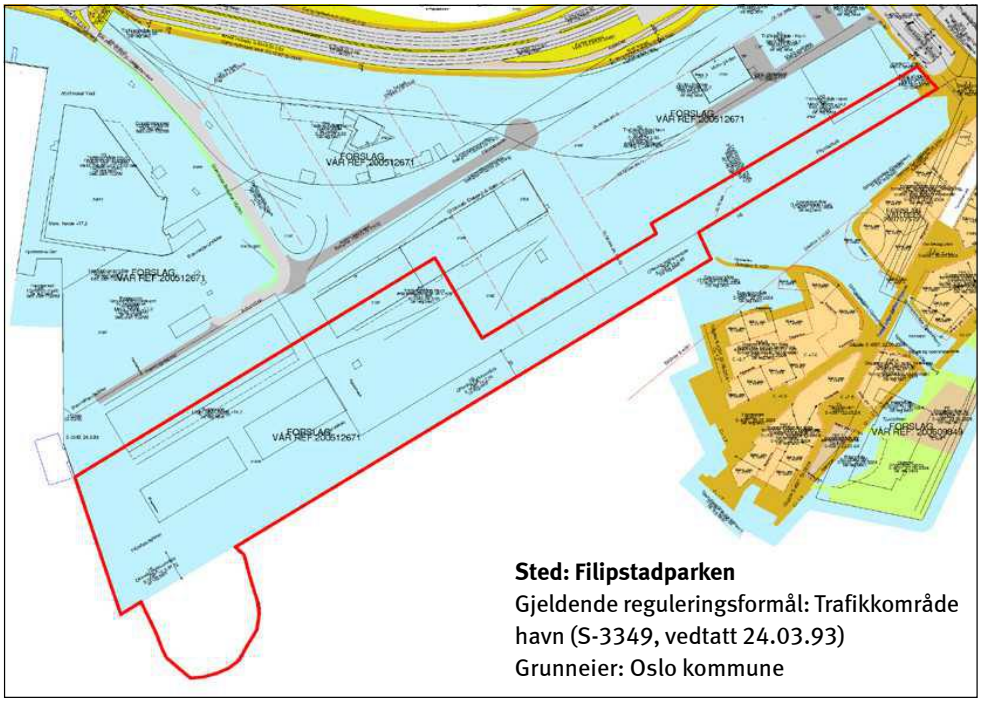
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

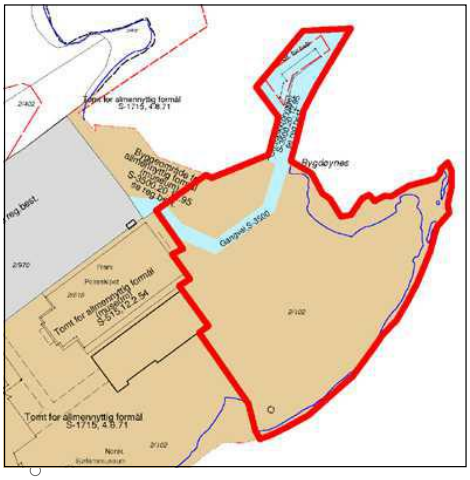
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

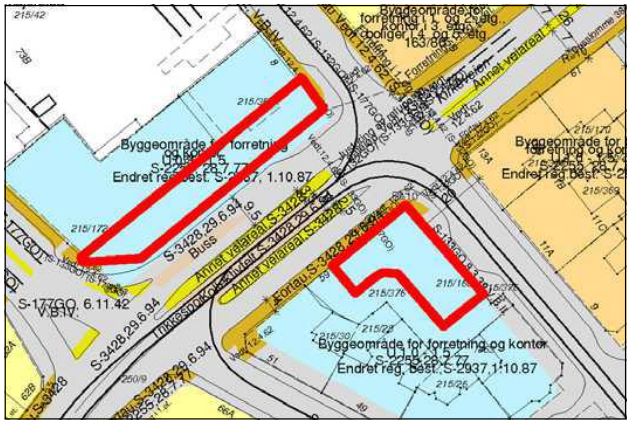


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



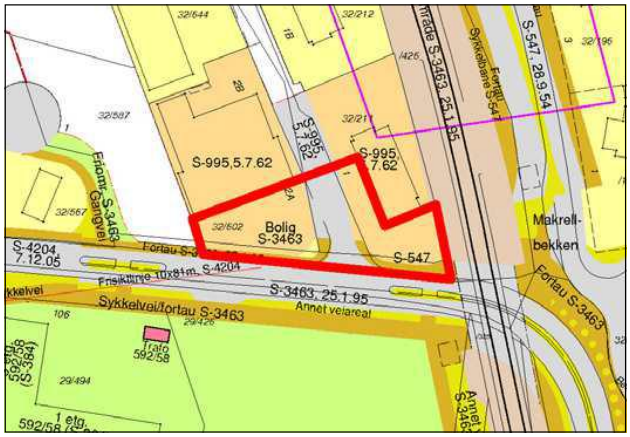
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

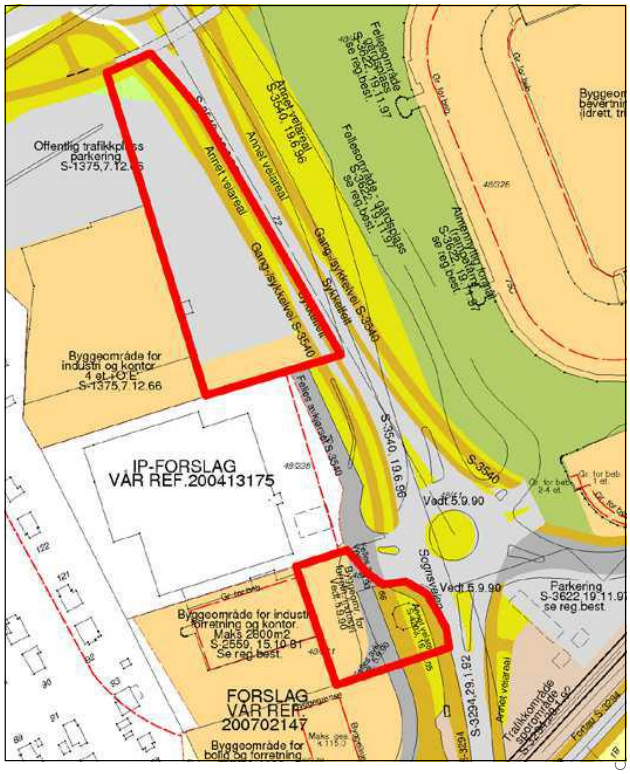
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

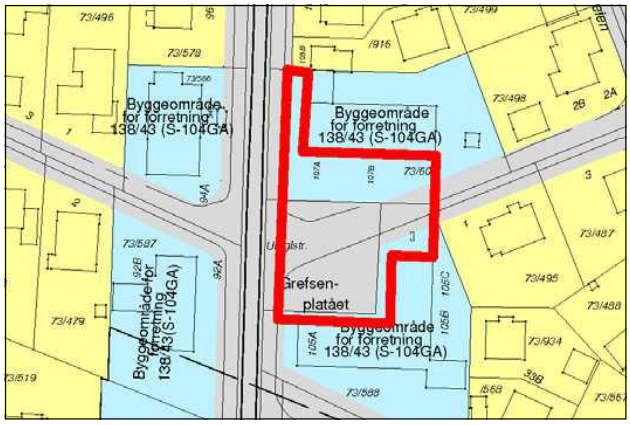


Bydel Nordre Aker

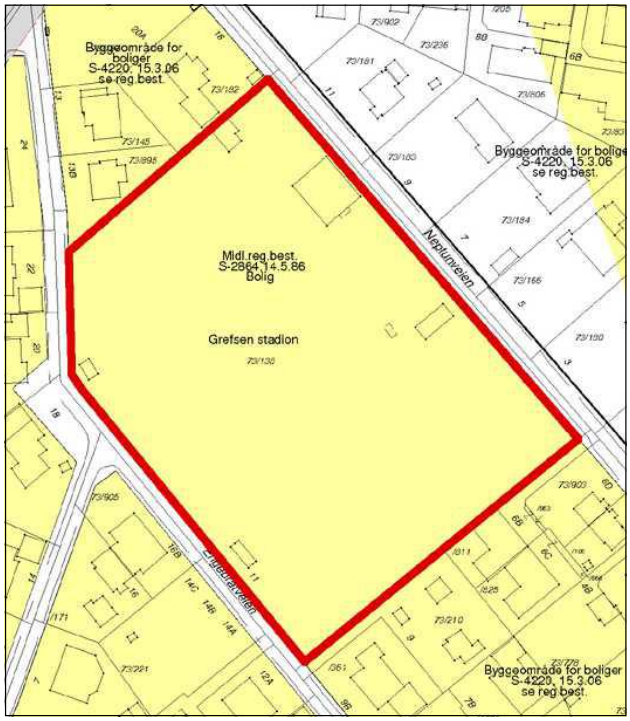
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



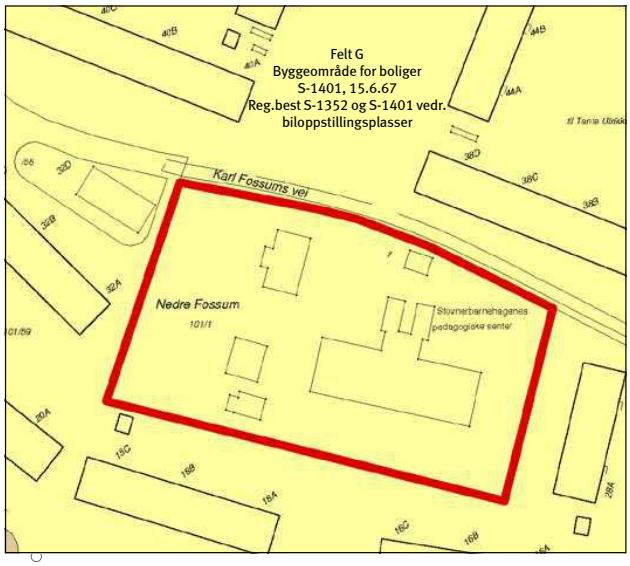


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

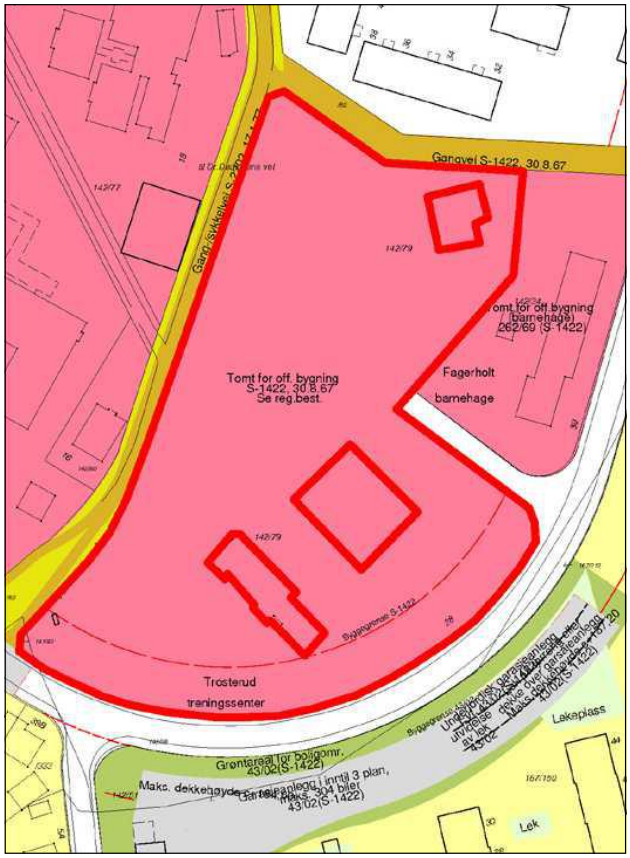
Bydel Stovner



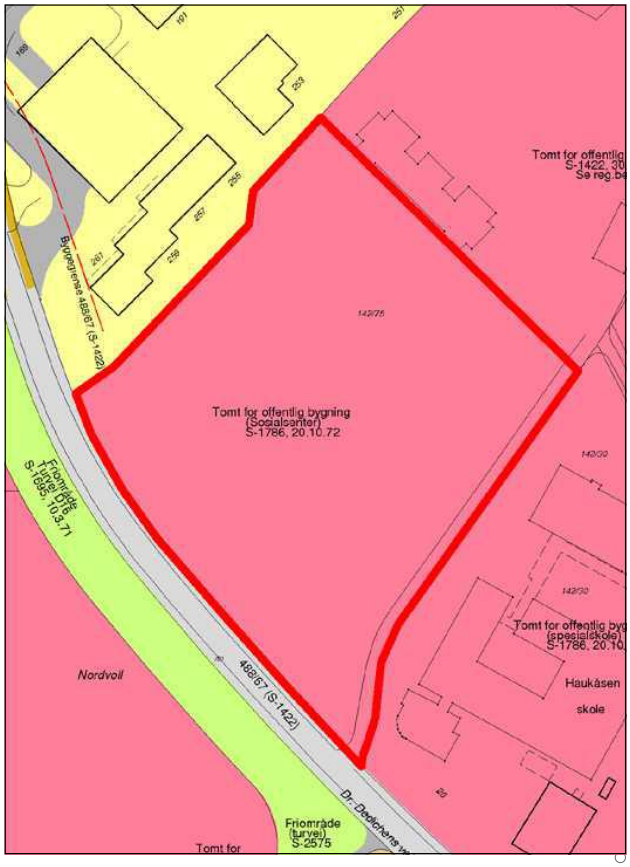
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

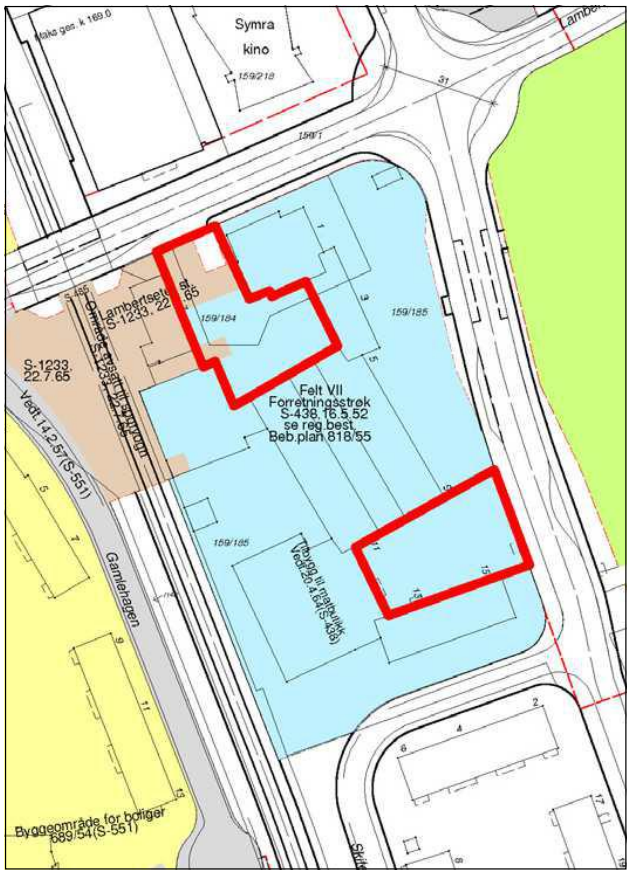
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

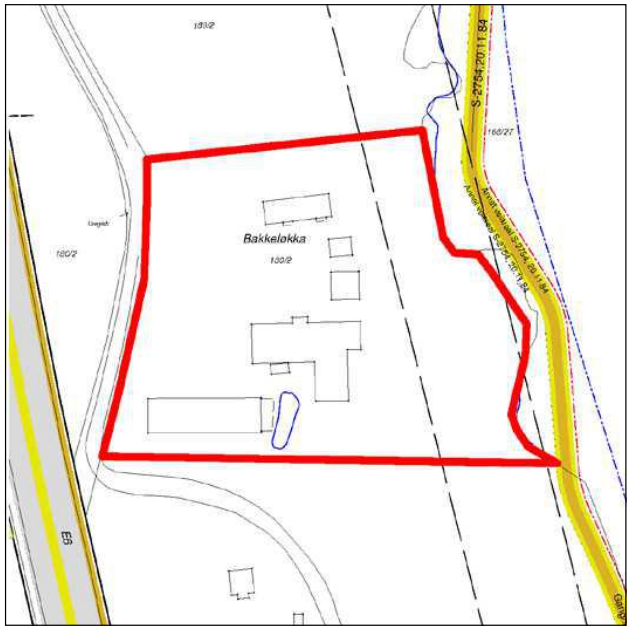


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

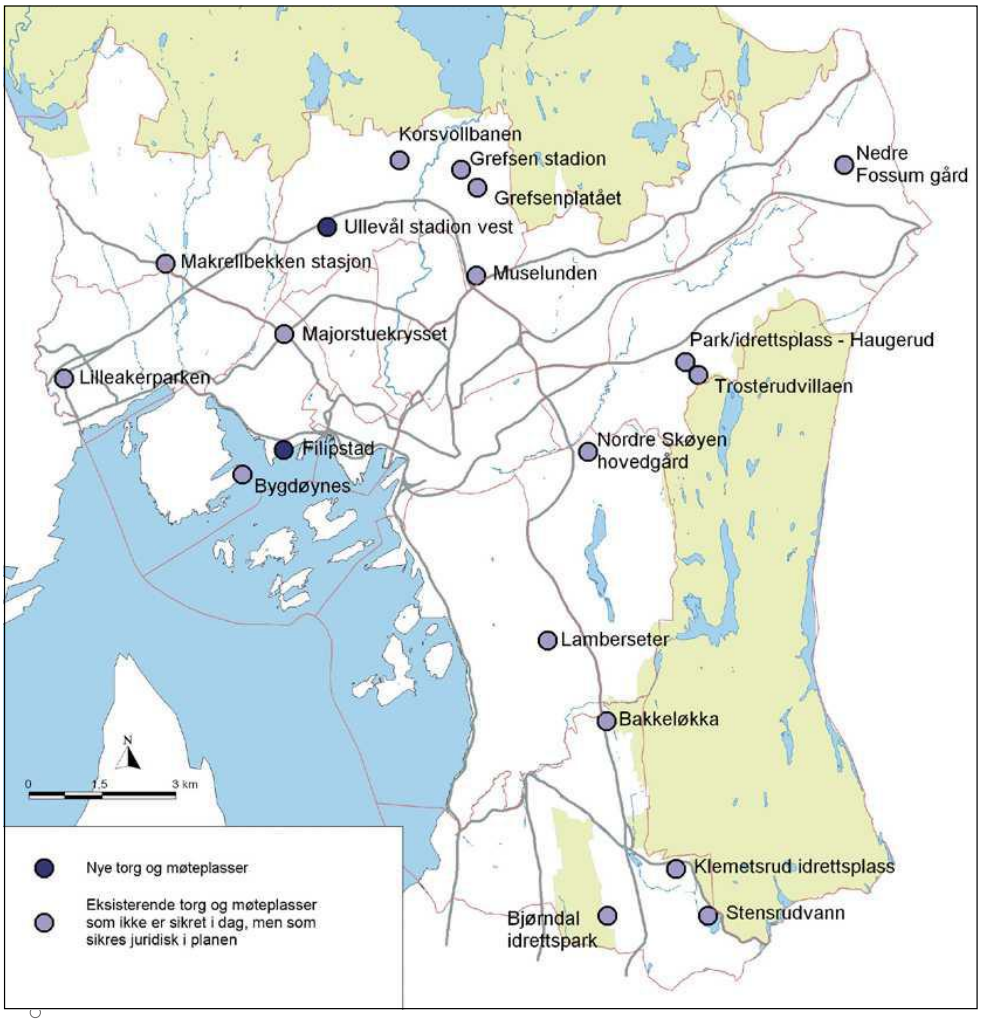
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



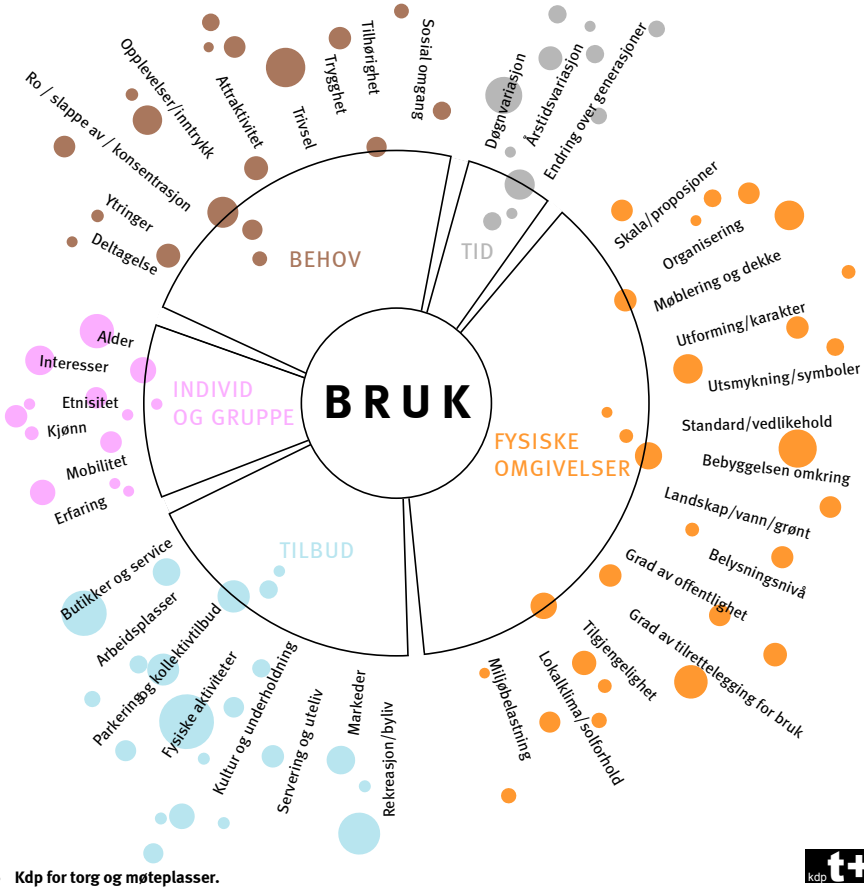
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

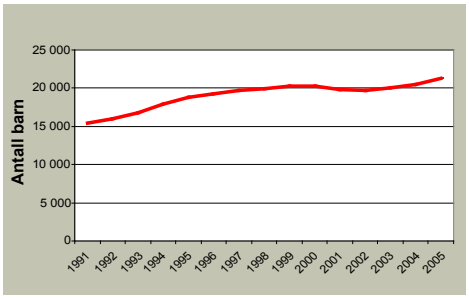
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

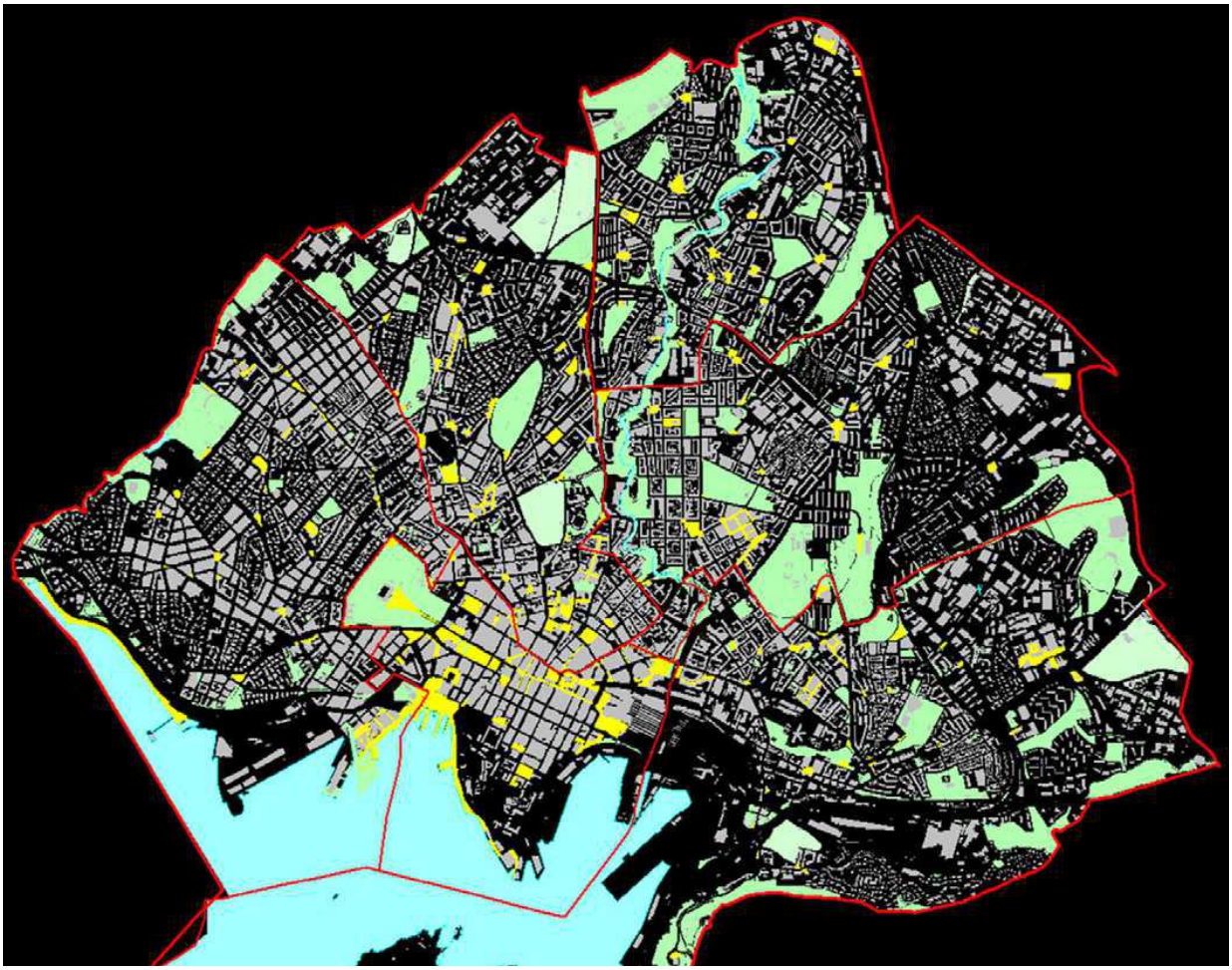
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-4012

Reguleringsplan for Posthuskvartalet med Dronningens gt.15, Kirkegata 20 og Tollbugata 17 gnr.207 bnr.39,121 og 351

Vedtaksdato: 15.10.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200112077

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200112077

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR POSTHUSKVARTALET: DRONNINGENS GATE 15, KIRKEGATA 20 og TOLLBUGATA 17

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00224 datert 15.07.2002, revidert 28.03.2003.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning)
- spesialområde: bevaring (bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, kultur, undervisning)

§ 3. *Generelle bestemmelser*

3.1 Grad av utnytting for planområdet

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige T-BRA = 37 000 m².

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise opparbeidet gårdsrom med avkjørsler, atkomst til parkering under bakken og oppholdsarealer. Gårdsrommet skal ha allmenn tilgjengelighet og skal være attraktivt i forhold til regulert bruk. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

§ 4. *Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål*

4.1 Grad av utnytting for byggeområdet

Tillatt bruksareal påbygg/tilbygg mot gårdsrom skal ikke overstige T-BRA = 3 500 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder. Utover sone på kart merket maksimum gesims cote 31,50, kan takterrasse godkjennes utkraget over gårdsrom med inntil 20 % av sonens areal. I sone på kart merket maksimum gesims cote 33,50/35,50 kan inntil 30 % av sonens areal godkjennes med maks gesims cote 35,50 for nødvendige takoppbygg vedrørende heiser, trapper, ventilasjon og rekkverk.

4.3 Utforming

Ved påbygg/tilbygg skal det legges vekt på å synliggjøre nye tiltak ved formmessig nytolking tilpasset eksisterende bebyggelse. Helhetsplan for skilt, reklame, eventuell fasadebelysning samt eventuelle tekniske innretninger skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

4.4 Parkering og varelevering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes i garasjeanlegg under gårdsrom eller sikres på annen eiendom gjennom tinglyst erklæring etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering for bil skal anordnes etter normens laveste kravsnivå. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede. Varelevering gjennomføres fra gårdsrom og offentlig gate.

4.5 Avkjørsel

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5. *Spesialområde bevaring*

5.1 Generelt

Med unntak av spesielle bestemmelser i denne plans §§ 4 og 5.2 tillates bebyggelsen ombygd eller utbedret kun under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Dronningens gate 15

Tiltak kan gjennomføres for etablering av høyere vindus- og dørfelt, tilpasset ny bruk. I 1. etasje mot gate kan opprinnelige vinduer tillates utvidet innenfor eksisterende nisjeåpning ned til gatenivå etter følgende prinsipp:

- Inntil fem vinduer i fasadens midtfelt mot Dronningens gate kan utvides i symmetrisk mønster i forhold til fasaden. Begrenset til område ca. over samme felt, kan det etableres baldakin i lett konstruksjon og transparente materialer, med utkraging inntil 3,0 meter.
- Av fire store, spesielle vindus-/dørfelt nærmest Tollbugata 17 skal de ytterste vinduene, et på hver side, beholdes uforandret.
- Minimum et av de typiske vinduene mot hver av gatene Tollbugata og Prinsens gate skal beholdes uforandret.

Vinduer i 1. og 2.etasje mot gården kan utvides etter samme prinsipp med representative opprinnelige vinduer uendret.

§ 6. *De enkelte byggeformål*

6.1 Bolig

For Kirkegata 20 og Tollbugata 17 tillates boliger fra 2.etasje. For Dronningens gate 15 tillates boliger fra 3.etasje. Mellom 1. og 3.etasje tillates det, ved boligetablering i Dronningens gate 15, kun kontor, hotell samt fellesareal for boligene.

1- roms leiligheter skal ha et areal på minimum 30 m² BRA.

Det skal i tillegg avsettes minimum 10 m² BRA for hver av 1-roms og minimum 5 m² BRA for hver av 2-roms leilighetene til fellesareal for boligene. Alle leiligheter skal ha minimum fransk balkong eller tilgang til felles takterrasse. Samlet utomhusareal skal utgjøre minimum 15 m² pr. leilighet.

Ved behandling av søknad om rammetillatelse, kan kommunen gjøre unntak fra ovennevnte arealkrav, dersom kompensatoriske kvaliteter for boligene anses oppfylt ved lavere andel fellesareal og utomhusareal enn fastsatt over.

6.2 Forretning/bevertning/publikumsrettede funksjoner

Det skal innpasses forretning/bevertning/publikumsrettede funksjoner i 1.etasje mot gate. Forretning tillates kun i under- og 1.etasje. Den enkelte forretning skal ikke overstige T-BRA = 1500 m².

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

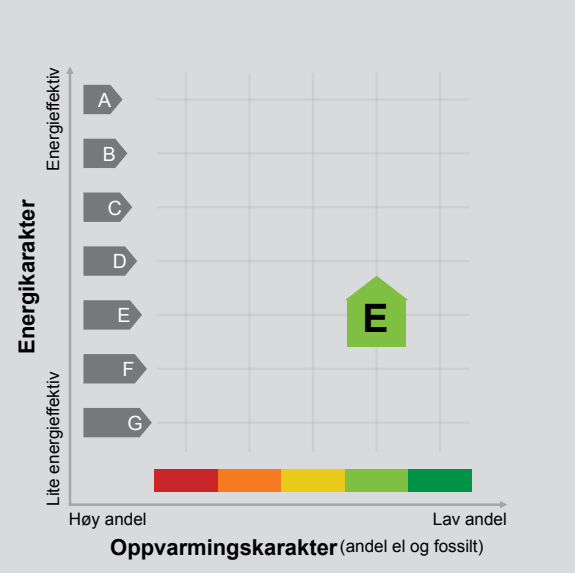
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80466668
Merkenummer	Energiattest-2025-229752
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tollbugata 13	80466668	H0602	129	0	
Prinsens gate 8	80466668	H0611	132	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1915

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	39 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	39 m²
Totalt BRA	39 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	284,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	84,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	1,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	166,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 016 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 418 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 016 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 255 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 761 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 016 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,5 %

Tollbugata 13

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 327 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 2.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen Totalt 9 ulike linjer	0 min 0 km
Dronningens gate Linje 11, 12, 13, 19	2 min 0.1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Kia barnehage (1-3 år) 9 barn	11 min 0.9 km
Festeråsen Eiendom	13 min
Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Kvadraturen	1 min
Joker Prinsensgate	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

Arkaden Shopping	3 min
Apotek Dronningen	2 min
Steen & Strøm Vinmonopol	4 min

SPORT

Oslo spektrum	9 min
Kristparken ballbane	14 min
Æra Training	3 min
Fitness24Seven Stortorvet	7 min

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

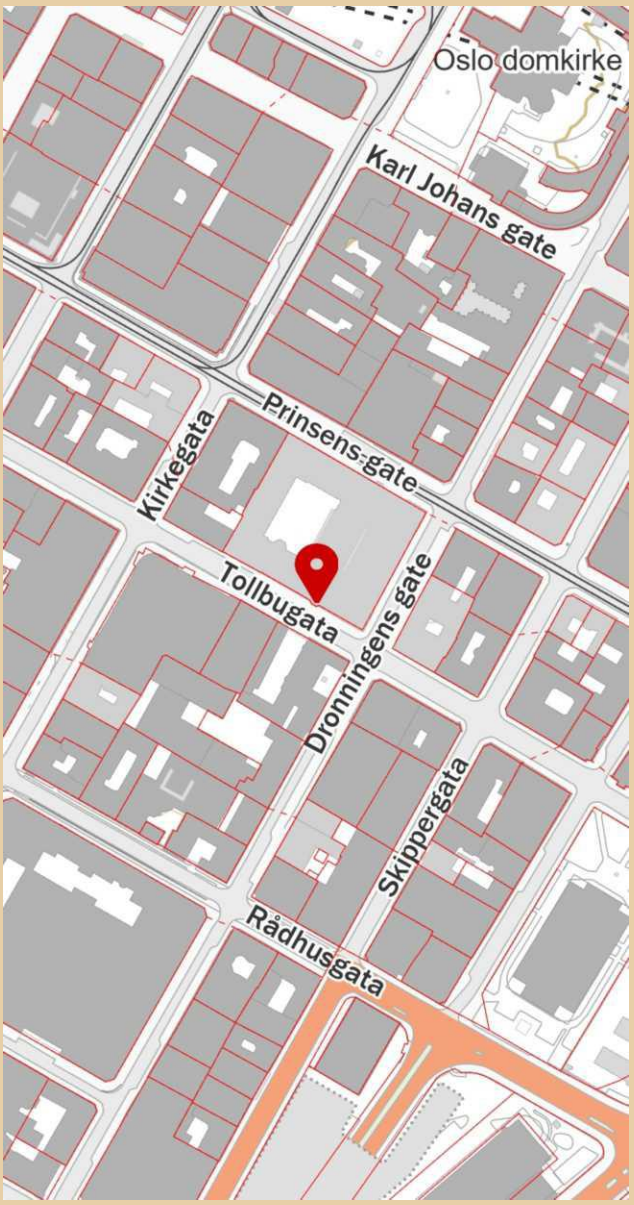
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- 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

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:
Tollbugata 13, 0152 Oslo
Gnr. 207, Bnr. 39, Snr. 129, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Daniel Duman

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 941 43 070

E-post: daniel.duman@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.
