PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

JØRGEN LØVLANDS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

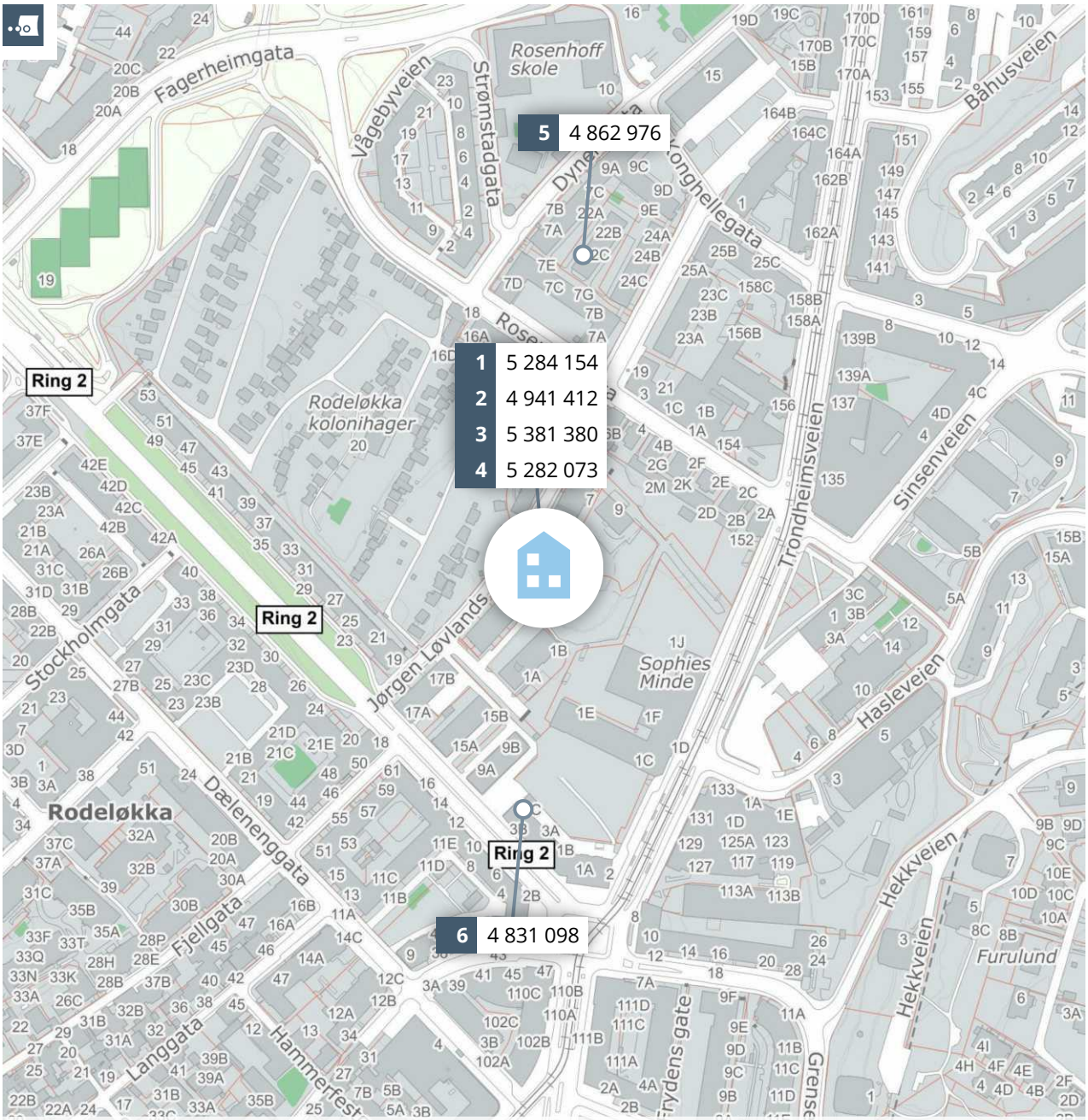
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JØRGEN LØVLANDS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.08.2026

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 227 BNR 573 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 5

Verdivurdert til

4 600 000

81 788	4 681 788	114 146
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	4 030
Formue	9 696
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jørgen Løvlands gate 3				20.08.2025	4 700 000	**5 210 000**	74 154	5 284 154	**139 057**
	38 m²	1900	5. etg	1 sov						
2	Jørgen Løvlands gate 3				07.05.2026	4 790 000	**4 865 000**	76 412	4 941 412	**133 552**
	37 m²	1954	2. etg	1 sov						
3	Jørgen Løvlands gate 3				02.06.2026	5 290 000	**5 290 000**	91 380	5 381 380	**114 497**
	47 m²	1957	2. etg	1 sov						
4	Jørgen Løvlands gate 3				04.03.2026	4 990 000	**5 200 000**	82 073	5 282 073	**128 831**
	41 m²	1957	5. etg	1 sov						
5	Jørgen Løvlands gate 22 C				18.08.2026	4 850 000	**4 850 000**	12 976	4 862 976	**110 522**
	44 m²	1913	1. etg	1 sov						
6	Christian Michelsens gate 3 C				04.11.2025	4 500 000	**4 655 000**	176 098	4 831 098	**115 026**
	42 m²	1936	3. etg	1 sov						

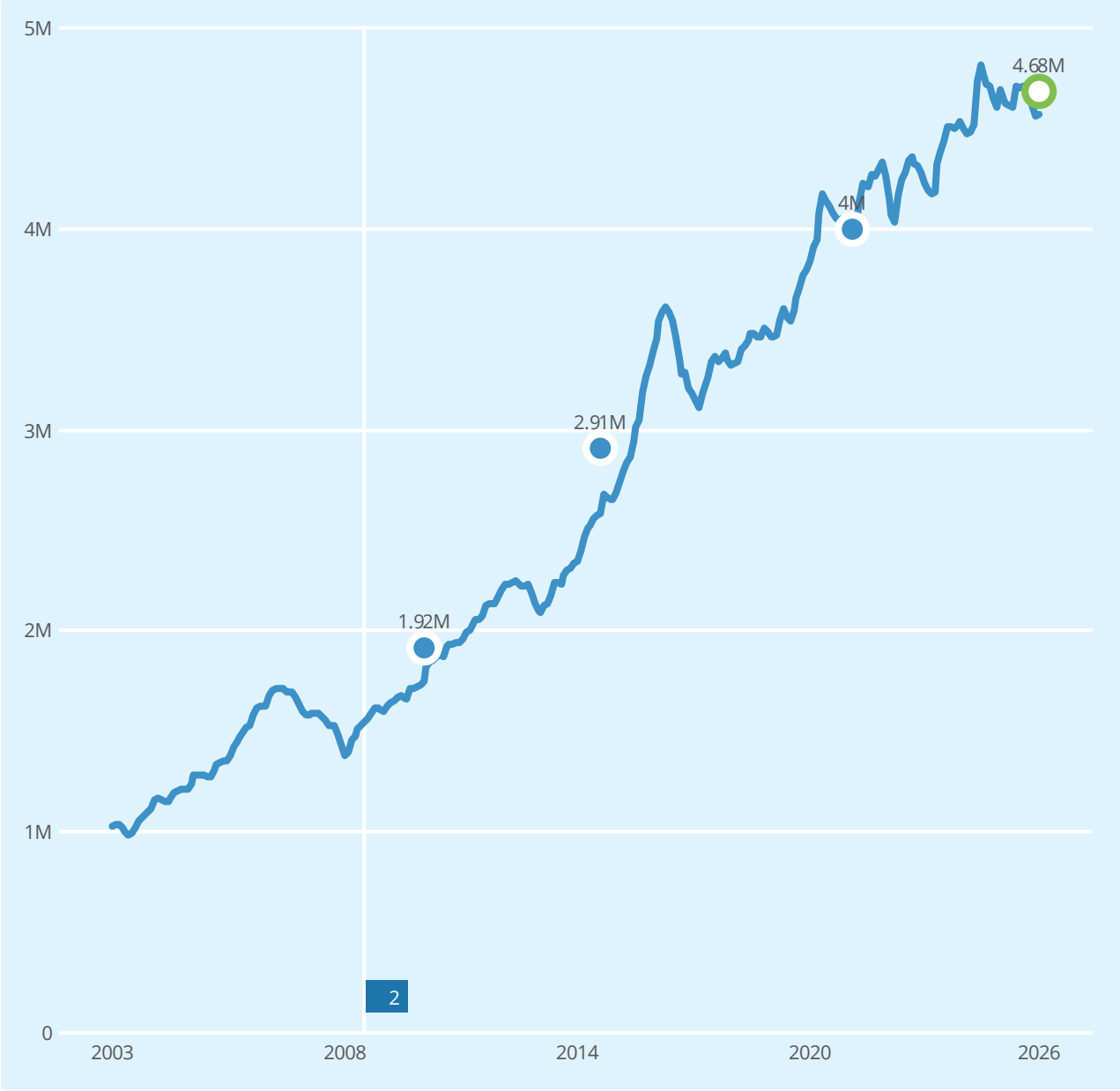
Velkommen til Jørgen Løvlands gate 3 – en lys og luftig 2-roms med en herlig romfølelse, ca. 2,9 meter takhøyde og store vindusflater. Her bor du skjermet og rolig, samtidig som Grünerløkka og bylivet er like i nærheten. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen byr på gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til en hyggelig balkong med morgensol og sol til tidlig ettermiddag. Utsynet mot det grønne skogholtet skaper en lun og nesten oaseaktig atmosfære i sommerhalvåret. Leiligheten har et romslig soverom, flislagt bad og praktisk entré. I tillegg disponeres kjellerbod, og bygget har heis og en flott felles takterrasse med vidstrakt utsikt over byen. Rodeløkka kolonihage ligger rett ved og byr på grønne omgivelser og hyggelige turmuligheter.

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.11.2021		01.11.2021	-	4 000 000	-	4 000 000
29.05.2015	10.06.2015	02.07.2015	2 390 000	2 910 000	0	2 910 000
20.12.2010		20.12.2010	-	1 920 000	-	1 920 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 450 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5 343 000 Prisantydning i snitt
5 339 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 146 Jørgen Løvlands gate 3
Totalpris 4 680 000

106 787 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

103 866 RODELØKKA RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 573, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2280 **Eiendomsverdi ref nr:** OR1792

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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

Leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv med mye lys og god takhøyde. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Noe sterkere slitasje ved entré og utgang til balkong.
Vurdert til TG1.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Boligen er overflatebehandlet de senere år.
Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Kontroll viser 10-15mm skjevhet i stue / soverom.
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra ombyggingsåret, cirka 2010.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Det er balansert ventilasjon. Filter er ikke undersøkt, ukjent når skifte er utført. Dette gjelder også rens av anlegget. Aggregat er ikke plassert i boligen men del av felles areal.

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

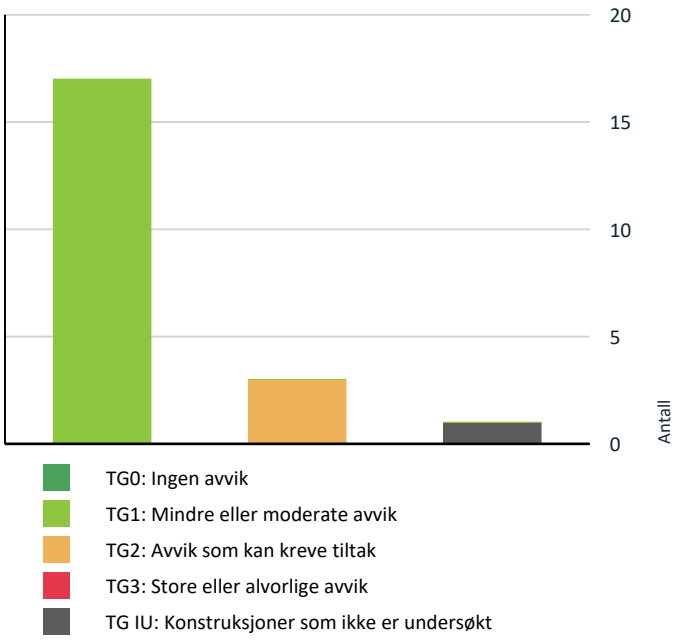
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale tegninger av selger eller megler og det kan derfor ikke stadfestes om det er utført ulovlige bruksendringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Ombygget til boliger 2010.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene innehar 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en PVC balkongdør med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong fra stue, oppofret tregulv. Rekkverk 1100mm.
Montering av balkonger utført de senere.
Areal cirka 5m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Noe sterkere slitasje ved entré og utgang til balkong. Vurdert til TG1.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Boligen er overflatebehandlet de senere år.
Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Kontroll viser 10-15mm skjevhet i stue / soverom.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra ombyggingsåret, cirka 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Krav til dokumentasjon etter NS3600 (utgave 2025): Alternativ 1: Ferdigattest v/ uavhengig kontroll (etter år2013) Alternativ 2: Dokumentasjon etter BVN Alternativ 3: Dokumentasjon på bestått vanntest (tetthetsprøve). Alternativ 4: Dokumentasjon på type vanntett sjikt samt bildedokumentasjon av samtlige overganger (sluk, vegger, terskel, skjøter med videre).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er membran og sluk fra byggeår. Ukjent type.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Membran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
TG2 ved alder over 15år etter NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Dusjdører tetter ikke helt. Lokal utbedring påregnelig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

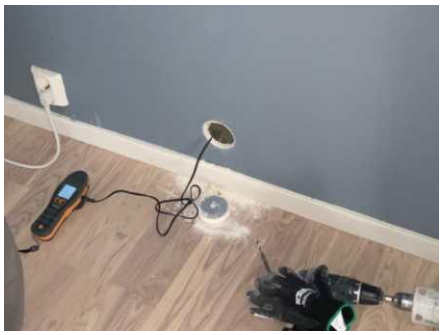
Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Filter er ikke undersøkt, ukjent når skifte er utført. Dette gjelder også rens av anlegget. Aggregat er ikke plassert i boligen men del av felles areal.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Elektrisk anlegg

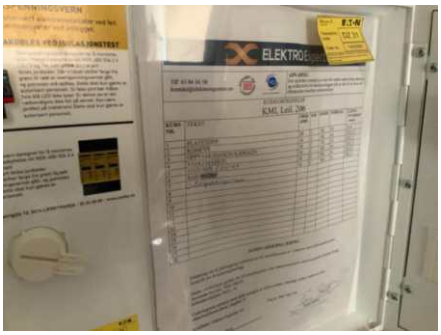
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

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

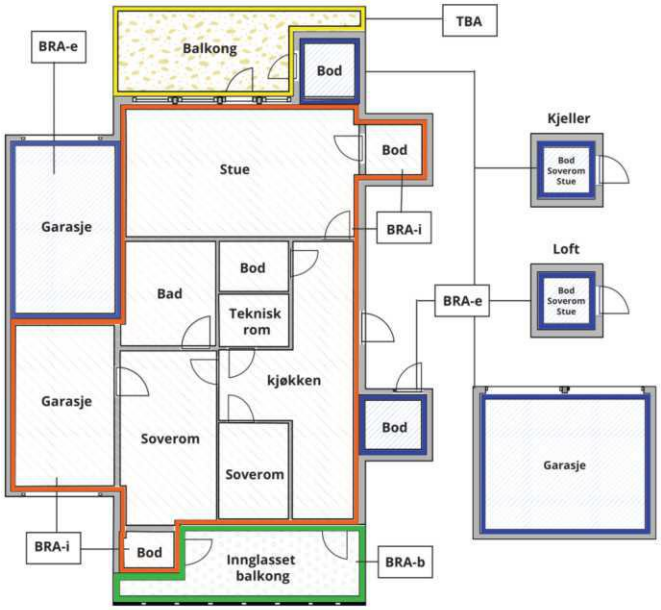
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	41			41	5
Kjeller		6		6	
SUM	**41**	**6**			**5**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i kjeller cirka 5,6m2. Merket 204.
Takhøyde cirka 2,9m i stuen.
Balkong cirka 4,8m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale tegninger av selger eller megler og det kan derfor ikke stadfestes om det er utført ulovlige bruksendringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og vvs. Selger har fremvist papirer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Thomas Karl Aannestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	573		37		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jørgen Løvlands gate 3

Hjemmelshaver
Aannestad Thomas Karl

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260162
Addresse	Jørgen Løvlands gate 3		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Karl Aannestad		

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?

11/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Montering av speil med lys på badBytte av termostatBytte av hallogen-lys i tak til LED-spotter

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:

Samsvarserklæringer

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Stoppekran ble byttet i regi av sameiet, gjennomført av Solutec.

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:

Tilbud som blant annet beskriver stoppekran som ble byttet. Dokumentasjon som ble gitt er tilbudet som beskriver jobben. Firma kan kontaktes ved ytterligere behov for dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet balkongdører

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:

Tilbudsbrev som skriver hva som ble gjort og av hvem

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Skifte av stikkontakt på kjøkkenInstallering av overspenningsvernSkifte av lys over kjøkkenbenk

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:

Samsvarserklæringer

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

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

Bytte av avtrekksvifte kjøkken

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:

Kvittering

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

Beskrivelse:

Bygningen fikk balkonger på østsiden, inkludert leiligheten som omfattes i denne erklæringen, i 2018, i regi av sameiet

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.08.2026

Signert av *Thomas Karl Aannestad*

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jørgen Løvlands gate 3

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic...	Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (1-5 år)	85 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	197 barn	5 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	132 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Carl Berner	5 min
Kiwi Carl Berner	5 min

FINN 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

Carl Berner Torg	5 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Rosenhoff	5 min
Torshovdalen	7 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

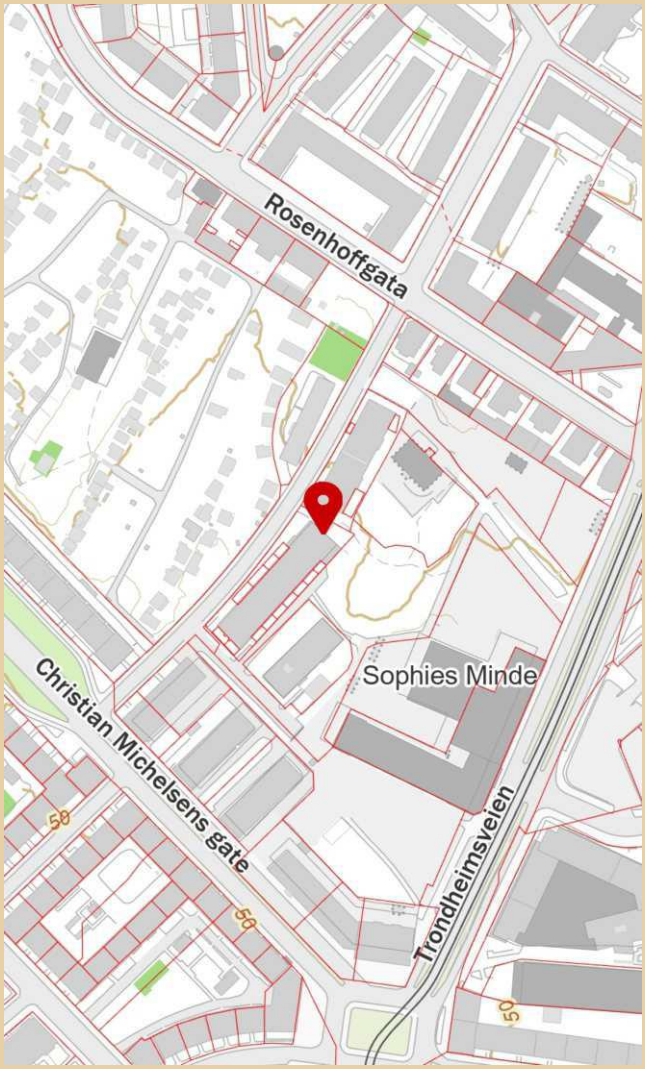
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane



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

Jørgen Løvlands gate 3

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jørgen Løvlands gate - 11141	3 min
Jørgen Løvlands gate - 11140	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mich... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

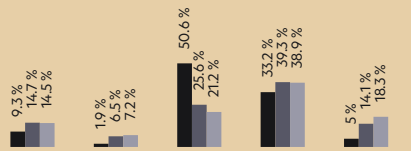
BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 197 barn	5 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Carl Berner	5 min
Kiwi Carl Berner	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Carl ...	1 214	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 53/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Rosenhoff	5 min
Torshovdalen	7 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

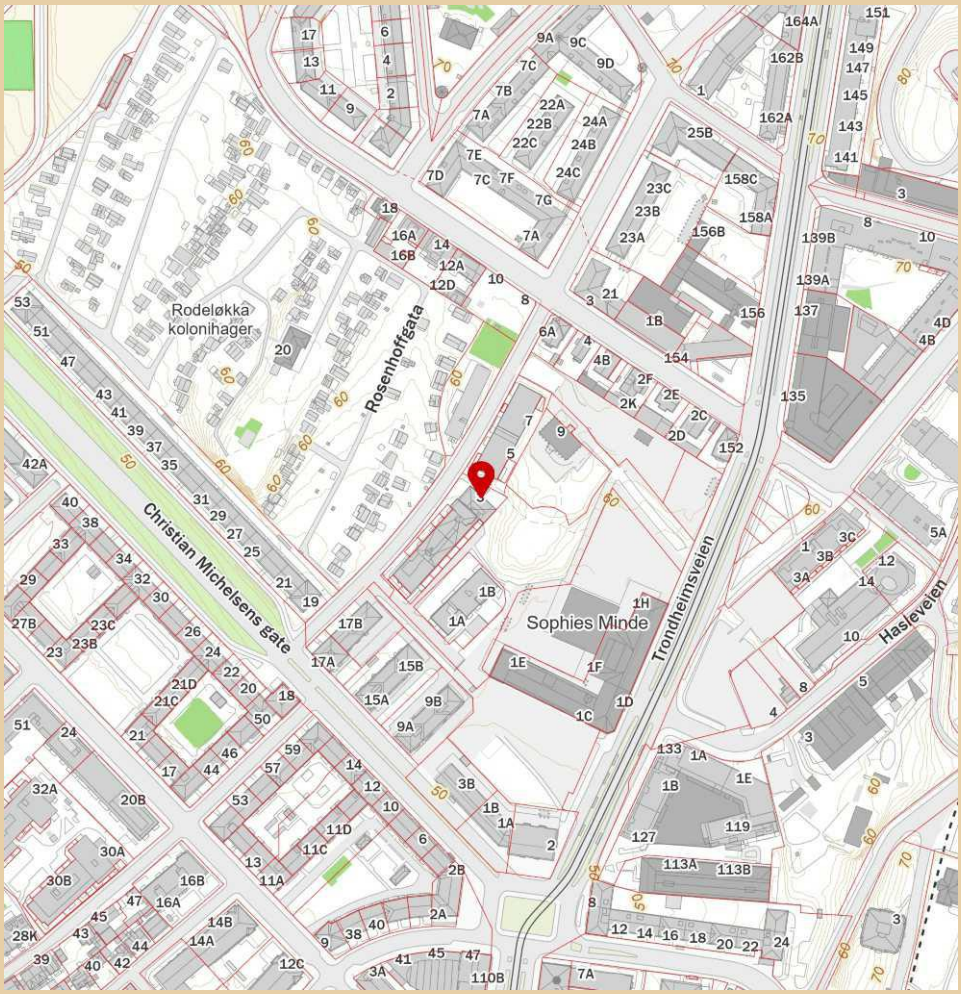
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jørgen Løvlands gate 3

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	11 min	
160 elever, 12 klasser	0.8 km	
Sinsen skole (1-7 kl.)	13 min	
603 elever, 30 klasser	1 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	13 min	
538 elever, 23 klasser	1.1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min	
431 elever, 30 klasser	0.9 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min	
498 elever, 30 klasser	1.2 km	
Foss videregående skole	16 min	
600 elever, 20 klasser	1.3 km	
Hersleb videregående skole	18 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic...	3 min	
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.3 km	
Carl Berners plass	4 min	
Linje 17	0.3 km	
Carl Berners plass	7 min	
Linje 5	0.5 km	
Tøyen stasjon	17 min	
Linje RE30, R31	1.3 km	
Oslo S	8 min	
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km	

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (1-5 år)	3 min	
85 barn	0.2 km	
Støperiet barnehage (1-5 år)	5 min	
197 barn	0.4 km	
Dynekilen barnehage (1-5 år)	5 min	
132 barn	0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Carl Berner	5 min
Kiwi Carl Berner	5 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

Carl Berner Torg	5 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Rosenhoff	5 min
Torshovdalen	7 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

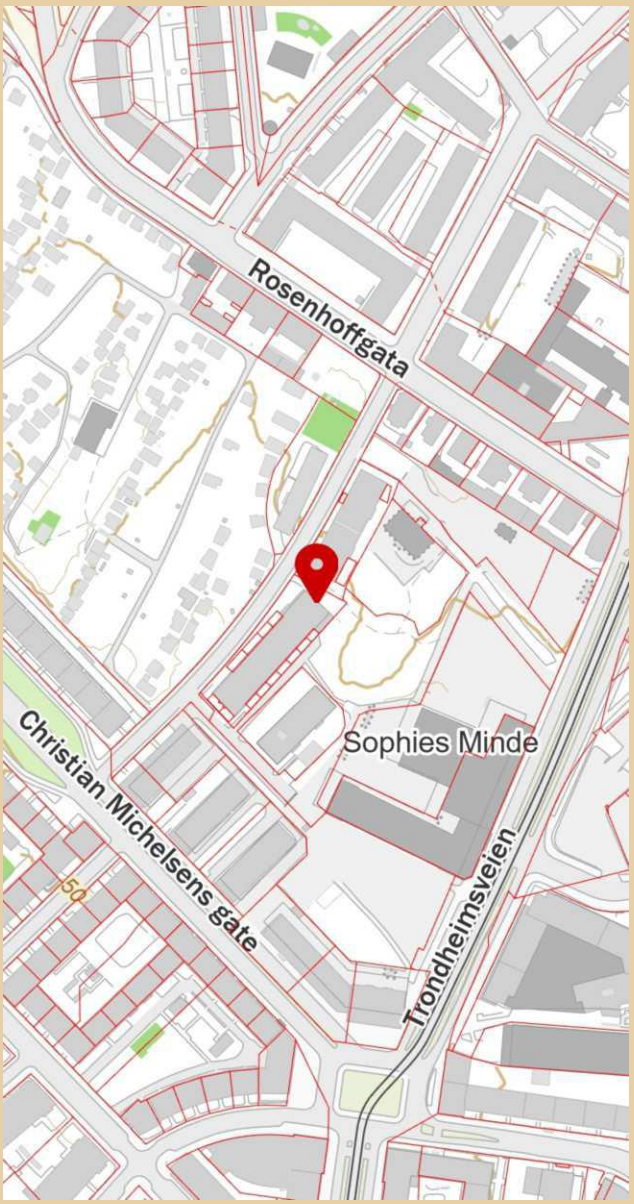
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane



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

enova

Energiattest



Adresse **Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332437**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81363706**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **573**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **107,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **107,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 566 kWh**



Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Detaljering

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



Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frontline Grünerløkka Eiendomsmegling AS
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie**

06.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.08.2026

Boligselskap:	Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	996 543 676
Gnr./bnr:	227 / 573
Eier(e):	Thomas Karl Aannestad
Seksjonsnr:	37
Adresse:	Jørgen Løvlands gate 3, 0568 Oslo

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 25672525
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån -

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.76.98466
Nominell rente (flyt):	7,00 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 4 168 102
Andel av saldo:	kr 81 788
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.569,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 606,- pr.mnd
Bredbånd	kr 239,- pr.mnd
A-konto fjernvarme	kr 616,– pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.030,– pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 696	kr 85 978

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 27.10.2010, endret på sameiermøtene 07.02.2011, 20.04.2016 (§ 10), 18.04.2018 (tilpasninger til ny lov om eierseksjoner), 24.04.2019 (nytt punkt § 22), 21.04.22 (endret § 21 Dyrehold) og 13.04.23 (lagt til i § 5 om ventilasjon). Endret §10 utleie på ordinært årsmøte 24.04.2025.

§ 1 Innledning
Eiendommen gnr.227 bnr.573 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 12.11.2010 delt opp i 99 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjonsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Sameieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg og takterrasse, veier, fellesinnretning mv.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten at styret og forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

§ 4 Sameiernes plikter
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter, og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet, med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 5 Sameiernes vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.
Alt arbeid som påligger sameieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter.
Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Sameierne plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på ventilasjonen i de enkelte leilighetene som går ut over balanseringen. Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører inn i ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt med vifter for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse. Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis. Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjonen ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter

§ 6 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:
a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, og fellesinnretninger av enhver art.
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.
c) Dersom formålstjenlig, bidra og delta i en felles velforening i kvartalet.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.
Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne**/**parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et a konto-beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til sameiets vedlikeholdsavsetninger. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i sameierbrøk. Kun TV- og bredbåndsavgift fordeles likt per seksjon.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Utover ordinære fellesutgifter og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et a konto-beløp for varmtvann og vannbåren varme. Dette blir årlig avregnet. Dersom noen har betalt for lite vil dette faktureres, og dersom noen har betalt for mye vil de få dette tilbakeført til egen bankkonto.

§ 9 Forsikring
Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.
Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10 Utleie
Leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie.
Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, og eiers egen adresse i utleieperioden.
Ved utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes med vedkommende leieboers kontaktinformasjon. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører fakturerer sameiere 500 kroner der styret skal bistå i administrasjonen ved hvert nye utleieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie inntill 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillat.

Dersom det er styret som oppdager at det er byttet leieboer, i strid med husordensreglene punkt 5 og 16, og vedtektenes § 10 annet ledd, blir gebyret 1.500 kroner.

§ 11 Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12 Sameiermøtet er sameiets øverste organ
Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst åtte dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 43. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst åtte, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst tre dager. Sameiermøte skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på tre medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 49 og 50.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr eierseksjonsloven § 60.

§ 15 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor
Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet.

Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Legalpant
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.
Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.
Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 20 Oppløsning
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere. Så lenge det hviler lån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

§ 21 Dyrehold
Fra og med 21.04.2022 er dyrehold kun tillatt for sameiere som bor i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende leietagere med husdyr før denne dato omfattes ikke av regelen. Styret skal skriftlig underrettes ved anskaffelse av husdyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over husdyrene i sameiet.

§ 22 Administrasjonsavtale for sameiets fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Husordensregler for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 26.04.11. Oppdatert etter årsmøtet 13.04.2023.

I Ro og orden

1. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussing som medfører støy kan bare foregå i tidsrommet 08.00 til 22.00 mandag til fredag, og 10.00 til 18.00 lørdag, søndag og andre helligdager. Ved festlige anledninger, oppussing og ved andre støyende arbeider eller aktiviteter, skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Iht sameiets vedtekter § 4 andre avsnitt må bruksretten ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Iht § 11 andre avsnitt er sameieren ansvarlig for sine hustandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten. Vedvarende støy fra den enkelte eierseksjon til ulempe for andre beboere er dermed ikke tillatt, uavhengig av lydkilde og tid på døgnet.

2. Ytterdører/felles inngangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

3. Hensetting av avfall på sameiets utvendige områder og/eller innvendige fellesarealer er forbudt. I klartekst betyr dette at det ikke er tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander som man ikke lenger har bruk for i fellesarealene, eller å sette igjen ukurant søppel utenfor søppelbrønnene på utsiden. Husholdningsavfall skal pakkes inn forsvarlig og deponeres i dertil bestemte beholdere, mens møbler, elektroniske artikler mm lagres i egen bod eller kjøres bort av den enkelte. Miljøstasjon for glass finnes flere steder i nærheten av sameiet. Avfall som plasseres på sameiets grunn vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

4. Det forutsettes at den enkelte bidrar til at eiendommen holdes ryddig og i så god orden som mulig. Lagring av private effekter i form av sko, sykler, møbler og esker er ikke tillatt i fellesrom. Det presiseres at private dørmatter og skotøy skal holdes innenfor den private inngangsdøren, ikke i korridoren. Alt dette har også med krav til rømningsveier i brannforskriftene å gjøre.

5. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppdatere leilighetens postkasseskilt. Løse navne-/klistrelapper på postkassene tillates ikke. Skilt med ønsket tekst i størrelse 58 mm x 94 mm bestilles fra følgende lenke: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004. Pris pr 14.03.23: kr 189,- per stk. Dersom styret må ordne approbert postkasseskilt belastes seksjonseier, og faktureringsgebyr fra forretningsfører tilkommer.

6. Oppslagstavle ved hovedinngangen skal benyttes for alle plakater, annonser, oppslag og meddelelser. Nabovarsel kan henges i heis, eller på hovedinnganger, men se til at festemiddel ikke etterlater spor på underlaget. Andre oppslag andre steder er ikke tillatt og vil bli fjernet.

7. Det tilstrebes et helhetlig og ensartet uttrykk på alle utvendige flater. Det skal innhentes skriftlig godkjenning fra styret før endringer foretas som påvirker fasadens uttrykk og utseende. Dette gjelder for eksempel skjermvegger, markiser og belysning. Sameiets årsmøte vedtar retningslinjer, styret vil være behjelpelig med opplysninger om godkjente løsninger. Det er i utgangspunktet begrenset hvilke endringer som tillates ettersom bygget er oppført på Byantikvarens gule liste.

8. Det er ikke tillatt å henge/sette noe på utsiden av glasset på balkongene, eller å lagre noe på balkongene. Balkonger og vinduer skal ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra markterrasser, der dette kan skje uten at det sjenerer naboer eller andre.)

9. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill i forbindelse med grilling på takterrassen, balkonger eller markterrasser.

10. Røyking er strengt forbudt i sameiets innvendige fellesarealer. Røyking er ikke tillatt ved hovedinngangen eller i fellesrommet på takterrassen. Det skal forøvrig utvises hensyn ved røyking på sameiets fellesarealer. Sigarettsneiper skal ikke kastes over ripa på takterrassen, naturlig nok heller ikke kastes på tregulvet på takterrassen, eller på bakken ved noen av inngangene.

11. Private parabolantenner tillattes ikke.

12. Parkering/hensetting av kjøretøy i innkjøringen til eiendommen, ved hovedinngangspartiet, eller på grusveien på baksiden av bygget er forbudt. Ved hovedinngang er kort stans for nødvendig varetransport tillatt iht skilting på stedet. Det er viktig at ingen adkomst sperres for eventuelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannbil. Parkeringsplassene sør for Jørgen Løvlands gate 1 og 3 er forbeholdt besøkende med adresse et annet sted, og parkering fordrer registrering i meddelt digital besøksparkeringsløsning.

13. Hunder og andre husdyr må ikke luftes på eiendommens fellesarealer eller i ytre rom. Båndtvang gjelder på sameiets eiendom og i alle fellesarealer.

14. På taket er det kun området belagt med terrassebord som beboere kan oppholde seg på. Ferdsel på den delen av taket som er belagt med takpapp er kun tillatt dersom det er nødvendig ved evakuering.

15. Alle henvendelser, klager og/eller forslag som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig, ideelt sett til e-postadressen lovlandsgate@gmail.com.

16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at ordensreglene er kjent og akseptert ved salg eller utleie, og at styret er gjort kjent med leietageres kontaktinformasjon.

II Fellesrom – takterrasse

17. Møbler, og alt som kan klatres på, skal holdes minimum en meter fra ytre rekkverk på takterrassen til enhver tid.

18. Fellesrommet ved takterrassen kan disponeres av den enkelte beboer på de betingelser som følger av dette punkt II, og i henhold til de alminnelige ordensregler beskrevet i punkt I.

19. Bruk av fellesrommet forutsetter gyldig reservasjon. Beboere henvender seg til styret, som oppretter arrangement på sameiets Facebook-side for ønsket dato, som synlig tegn på reservasjonen.

20. Ved reservasjon av fellesrommet skal vedlikeholdsavgift på kr 300,- betales ved å følge denne lenken: https://goo.gl/AMTvCj. Avgiften blir ikke refundert dersom reservasjonen ikke blir benyttet.

21. Reservasjonen av fellesrommet gjøres for en bestemt dato. Reservasjonen gjelder fra kl 12.00 på angitt dato, til kl 11.00 påfølgende dag.

22. Nøkkel returneres til styreleder eller annet styremedlem så snart man har vasket ut påfølgende dag.

23. En beboer (seksjon) kan ikke reservere fellesrommet oftere enn to dager per kalendermåned.

24. Den beboer som har reservert fellesrommet er ansvarlig for rengjøring av fellesrommet, og eventuelle skader på fast inventar og andre eiendeler tilhørende sameiet. Eventuelle skader skal meddeles styret før utløpet av reservasjonstiden. Kostnader til ekstra rengjøring eller til utbedring av skader dekkes av den beboer som har reservert fellesrommet.

25. Det påhviler neste bruker av fellesrommet å kontrollere forrige brukers rengjøring. Avvik i form av dårlig rengjøring eller synlige skader varsles styret ved ankomst.

26. Det er i utgangspunktet ikke mulig å reservere utendørsområdet på takterrassen. Styret kan likevel, på bakgrunn av en begrunnet søknad, i særlige tilfeller godkjenne reservasjon av utendørsområdet for en kortere perioder.

27. Forøvrig vises til informasjon vedrørende leie av fellesrommet som sendes ut av styret ved reservasjon, og som skal underskrives av leietager før denne får nøkler til rommet.

III Overholdelse

28. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av takterrassen kan av styret nektes bruk av fellesrommet.

29. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til krav om tvangssalg, ref sameiets vedtekter § 11. Styret vil først kontakte seksjonseier eller leieboer med en uformell/muntlig advarsel. Dersom dette ikke fører fram vil styret engasjere forretningsfører til å utferdige en formell advarsel. Kostnader ved denne vil bli fakturert seksjonseier. Dersom den formelle advarselen heller ikke har effekt, vil styret sette i gang prosessen med å pålegge tvangssalg.

Årsmøte 2026

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 23. april 2026 kl. 18:00 via Microsoft Teams
https://teams.live.com/meet/9369366616643?p=OWGYseq5HzQIipO9tW

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Deltagelse på Teams, og på forhånd innsendte fullmakter, regnes som bevis for at vedkommende seksjonseier er representert og til stede.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes torsdag 24. april 2026 kl. 18:00 på Microsoft Teams.
https://teams.live.com/meet/9369366616643?p=OWGYseq5HzQlipO9tW

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Styret foreslår at egenkapitalen dekker underskuddet.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelse til styret ble øket til kr 175.000 i 2024. Styret foreslår at honoraret holdes på samme nivå.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av ett styremedlem for ett år
   - **B)** Valg av to styremedlemmer for to år
   - **C)** Valg av to varamedlemmer for ett år

Oslo, 08.04.2026
Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Nikolai Skjæret Edvard Mo

Protokollen blir sendt på e-post.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Simen Johannessen	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Espen Julseth Paulsen	Jørgen Løvlands Gate 3

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Sameiet består av 99 seksjoner.
Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 573

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Solibo AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid
Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem styremøter. I tillegg opprettholder styret jevnlig kontakt gjennom e-post, telefon, og den krypterte meldingsappen Signal, hvor mindre saker håndteres løpende. Styreleder sender regelmessig ut både korte og mer utfyllende informasjonsmeldinger via e-post, og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leietakere oppdatert. Samarbeidet med de to andre sameiene i huseierforeningen er svært godt, noe som kontinuerlig gir direkte fordeler for sameiet vårt.

For å sikre god kommunikasjon anbefaler vi at dere hvitelister e-postadressene lovlandsgate@gmail.com og sameiere-jl3@googlegroups.com i deres e-postkontoer. Det kan også være nyttig å opprette en regel som samler meldinger fra disse adressene i en egen mappe, slik at viktig informasjon ikke forsvinner i innboksen.

Styret legger fortsatt stor vekt på streng håndheving av husordensreglene, noe som har vist seg å være en avgjørende suksessfaktor i et sameie med mange utleieleiligheter. Derfor er det stort sett stille og rolig her til enhver tid. Den aller viktigste innsatsen i denne sammenhengen gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. En grundig vurdering av potensielle leietakere er essensielt, da det kan være krevende å få leietakere til å flytte dersom de ikke ønsker det selv. Sjekk av referanser bør være en obligatorisk del av prosessen. Det er avgjørende å forsikre seg om at leietakere har evne og vilje til å tilpasse seg livet i et sameie, hvor hensyn til naboer er en forutsetning. Dette gagner oss alle i det lange løp. For de fleste som bor her representerer dette den største investeringen vi gjør, og vi ber om deres hjelp til å støtte styret i å ivareta denne på best mulig måte.

Dette er sameiets hjemmeside hos forretningsfører Solibo:
https://home.solibo.no/companies/jorgenlovlandsgt3/practical-info

Nedenfor finner dere en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med det siste året.

Rehabiliteringen av Sophies Minde
Dette arbeidet nærmer seg nå endelig slutten. I året som har gått har det vært svært mye møtevirksomhet i forbindelse med utomhusarbeidene som direkte har påvirket sameiet ved siden av, etter at det ble oppdaget en rampe på tegningene, i en retning som ikke var ønskelig. Vårt sameie er noe skjermet fra byggeaktiviteten, slik at belastningen har vært begrenset dette året. Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret videreformidler til beboerne.

Gjennomføringen av tomtetildelingen, som har vært under diskusjon i flere år, er utsatt til rehabiliteringen av Sophies Minde er fullført.

Dette er en oversikt over når det gjenstående planlegges ferdigstilt:
- Avfallsbrønn for glass og metall åpnes etter påske, til erstatning for boksen som nå står mellom JL1 og JL3.
- Ferdigstilling av ytterste del av branngate mellom JL1 og JL3 i uke 15
- Gjenstående automatisering av lyktestolper mm medio april
- Byggegjerder fjernes i uke 21

- Parken åpner uke 21/22
- Barnehageområdene ligger an til å åpnes i uke 23

Internkontroll Elektro
Bravida har gjennomført svært grundig internkontroll av elektriske anlegg i fellesområdene. Det ble ikke funnet noen avvik med tilstandsgrad 3 (TG3), hvor utbedringer haster, men 25 TG2-avvik, som må utbedres, og 37 TG1-avvik som bør utbedres. Astrakom utbedret deretter TG2-avvikene, og enkelte av TG1-avvikene er også siden utbedret, mens de resterende vurderes nærmere mtp kost/nytte.

Det er videre inngått avtale med Bravida om oppfølgende Internkontroll Elektro, på nytt i 2026 for å kontrollere fjorårets utbedringer, og deretter hvert tredje år. Tilsvarende avtale er inngått for nødlysene i sameiet.

Uønskede hendelser med leveringsbud
Det var tre uønskede hendelser ifm budleveranser i 2025. En pakke ble stjålet, det ble urinert i heisen, og det ble sølt ut et beger med cola i hele andre etasje. Styret gikk derfor ut med en påminnelse om sameiets vedtekter, under mislighold:
"Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig."

På den bakgrunn besluttet styret at bud, som ikke selv har nøkkel til sameiet (Posten og Schibsted), skal møtes ved inngangsdøren, og ikke slippes inn i bygningen.

Dersom man ikke overholder dette, og noe skjer, vil man i større grad enn tidligere bli holdt ansvarlig for dette. Man kan måtte erstatte stjålne pakker, vaske opp etter urinering, eller bekoste tepperens. Det er det sameiets vedtekter innebærer i praksis.

Husk samtidig å ikke la inngangsdøren bli stående åpen om man ikke har oppsyn med den, og se an hvem man slipper inn i bygningen når man passerer inn eller ut. Er man usikker, og ikke selv vil konfrontere, er det bare å ta kontakt med styret, slik at vi kan undersøke nærmere.

Kontrollregime for korttidsutleie
På forrige årsmøte ble det vedtatt å begrense muligheten for korttidsutleie, altså utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, til maks 60 døgn i året. Samtidig fremgikk det allerede av vedtektene at sameiere skriftlig skal informere styret om leietageres kontaktinformasjon.

Styret har besluttet, og informerte i oktober om, at dette framover også vil bli håndhevet og påkrevet ved korttidsutleier gjennom for eksempel Airbnb. Dette fordi styret har plikt til å føre oversikt over alle beboere av hensyn til sikkerhet, brannvern og ansvarsforhold knyttet til fellesarealer, samtidig som man på den måten har et kontrollregime for at grensen på 60 dager ikke overskrides.

Styret krever nå videresendt den bekreftende e-posten fra formidleren av leieforholdet, som enkelt kan videresendes til lovlandsgate@gmail.com, komplettert med kontaktinformasjon til korttidsleietakerne. Samtidig ønsker styret en månedlig sammenstilling, som i hvert fall Airbnb gir, for lettere å holde kontroll på totalene. Siden grensen på 60 dager ble satt først i april i 2025, ble det gitt åpning for inntil ca 70 dager for 2025, men for 2026 er det 60 dager som gjelder.

Sameiere skal iht vedtektene påse at leietagere skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Sameieren er ansvarlig for de som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen forøvrig.

Dersom ukjente personer påtreffes i sameiet, som kan linkes til korttidsutleie styret ikke har fått informasjon om, må den som har ansvar for dem påregne skriftlig advarsel, og ved gjentatte advarsler vil styret sette i gang prosess for å kreve tvangssalg.

Ettersom fremleie ikke er tillatt i sameiet er det heller ikke tillatt å leie ut til eller via profesjonelle utleiere.

Videre minner styret om at det ikke kan annonseres med gratis parkering ifm korttidsutleie, dersom man sikter til gjesteparkeringsplassene i sør. Korttidsleietagere er også leietagere, som gjesteparkeringen ikke er beregnet for.

Siden dette ble informert om, har ingen meldt fra om noen korttidsutleier. Siden det fortsatt ligger leiligheter i sameiet ute til korttidsutleie for eksempel på Airbnb, er det tvilsomt om ingen har forsømt sin plikt da, og kan forvente å bli gått nærmere etter i sømmene framover.

Rørleggerarbeider i mange av leilighetene
Styret gjennomførte befaring i samtlige leiligheter, hvor kjøkkenavtrekk, radiatorer, stoppekraner, avløp og dusjkabinetter ble kontrollert.

Den direkte foranledningen til befaringen var en vannlekkasje fra en gammel vaskemaskin på et bad, som førte til lekkasje til etasjen under. Dette skal normalt ikke skje på bad med membran, men i den aktuelle leiligheten var det ingen klaring mellom dusjkabinettet og gulvet, noe som førte til at vannet fant en annen vei enn til sluket. Befaringen avdekket lignende problemer i flere leiligheter, og mange fikk pålegg om å utbedre dusjkabinettene sine.

Videre ble det oppdaget at enkelte stoppekraner på bad ikke lot seg bevege, noe som er problematisk i situasjoner der vannet må stenges raskt. Stoppekranene sitter i taket på badene, og bør ideelt sett åpnes og stenges en gang i året, for ikke å sette seg fast.

For kjøkkenavtrekkene ble det avdekket manglende eller tette filter, samt andre endringer som påvirker grunnventilasjonen i leilighetene negativt.

Dersom påpekte mangler ikke utbedres, kan beboere ikke automatisk forvente å få dekket fremtidige skader gjennom sameiets forsikring, dersom skadene kunne vært unngått med foreslåtte tiltak. Samtlige leiligheter som fikk påpekt manglende klaring for dusjkabinett, enten hevet det eksisterende, eller skiftet til dusjdører. Kun en leilighet etterkom ikke styrets anbefaling om utskiftning av stoppekraner.

Det har lenge vært kjent at noen radiatorer i bygget er feilkoblet, noe som har ført til at vannet sirkulerte i feil retning i disse radiatorene. Dette kunne gi støy og redusert varmeeffekt. Å korrigere hver enkelt radiator var lite hensiktsmessig dersom feilen ligger i en hel stamme. Befaringen viste at omkobling måtte gjøres ett sted i kjelleren og i fire leiligheter. Utbedringene

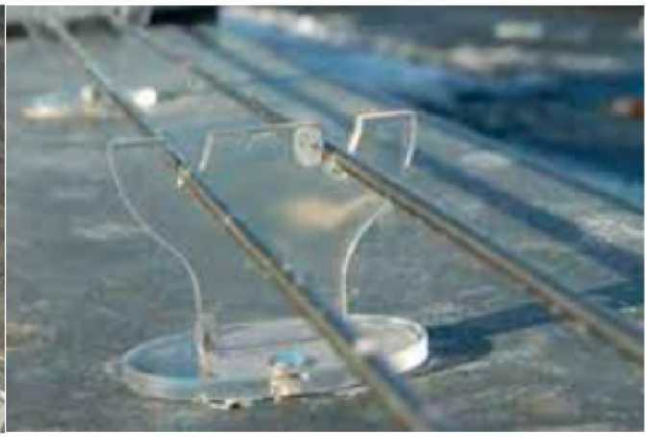
ble gjennomført samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene, mens fjernvarmen uansett var avstengt.

Etter ti år hadde målerne for fjernvarme og varmtvann nådd tiden for utskiftning, og dette foregikk også samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene.

Måkesikring av taket

Både JL1 og JL3 installerte måkesikring fra Rentokil før fjorårets hekkesesong. Med unntak av en episode hvor en måkeunge hadde forvillet seg til branngaten mellom de to byggene, har tiltaket ført til en betydelig bedring av måkeplagen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler, og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket for JL3 ble sikret slik som vist her:





Erfaringer fra fjorårets sesong kan gjøre at styret vurderer noen ytterligere tiltak. På JL3 er det et strategisk utkikkspunkt for måkene som kanskje bør sikres bedre.

Diverse pågående utbedringer/potensielle kommende forbedringer

Det har kommet opp vertikale sykkelstativer flere steder i kjelleren, og det ble samtidig slutt på tilfeldig sykkelparkering i bunnen av bitrappeoppgangen. De vertikale sykkelstativene fungerer likevel ikke helt etter intensjonen, ettersom enkelte sykler ser ut til å ha grodd fast i sykkelstativene, og dermed kun er til nytte for de få, og ikke de mange.

Søppelbrønnene begynner å bli slitne, og kan etter hvert måtte skiftes ut. Det viste seg ikke ønskelig med noen synergi med Oslobyggs anskaffelse av søppelbrønner i forbindelse med rehabiliteringen av Sophies Minde, da det også ville medført behov for kostbart gravearbeid.

Gulvteppet i enkelte av etasjene, særlig på bakkeplan og i første, begynner å bli slitne, og styret vurderer fortløpende om det skal settes i gang utskiftning av disse.

Før eller siden må det gjennomføres vaierbytte i heisen, noe som antagelig vil gjøre at den blir stående et par dager. For ikke å måtte øke felleskostnadene som følge av dette, forsøker styret å avvente til en periode med få eller ingen andre kostbare vedlikeholdsoppgaver.

Balkongdører
Det er viktig å ta godt vare på balkongdørene, og derfor løftes dette frem også i årets beretning. Det blir en ny runde med service på balkongdørene i løpet av våren. Skulle alle dører og vinduer måtte skiftes ut, ville det vært sameiets vedlikeholdsansvar. De fleste balkongdører og vinduer fungerer imidlertid fullt ut, og levetiden bør være minst 30 år. Dersom noen må byttes ut tidligere, skyldes det trolig mangelfullt vedlikehold fra nåværende eller tidligere eiere. I slike tilfeller er vedlikeholdsplikten ikke oppfylt, og kostnaden for utskiftning faller på den enkelte sameier. Vi anbefaler derfor at alle melder seg på når servicerunder annonseres. Sameiet har en dyktig servicepartner i Bas-bygg.

Til nå har fem leiligheter måttet bytte balkongdør. Den første utskiftningen ble dekket av sameiets forsikring, mens den neste ikke ble det. Senere gikk en balkongdør i stykker under et kraftig vindkast, og denne ble igjen dekket av forsikringen. Forsikringsselskapet har imidlertid signalisert at det fremover vil være vanskeligere å få dekket lignende skader, siden problemstillingen nå er kjent og beboere forventes å sikre dørene bedre mot slike hendelser. Ettersom dørene nå er over ti år gamle, er det svært lite sannsynlig at forsikringen vil dekke fremtidige utskiftninger. Det er derfor ekstra viktig at hver enkelt beboer tar godt vare på sine balkongdører.

Økonomi
Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 220 104. Kommunale avgifter øker betydelig fra år til år. Samtidig har det vært noen større kostnader i 2025, i form av utskiftning av målere for brenselsregnskapet, rørleggerarbeider, måkesikring av taket, og Internkontroll Elektro.

Det kan bli behov for ytterligere økning av felleskostnadene for at sameiet til enhver tid skal ha en tilfredsstillende buffer mot uforutsette kostnader, men styret er bevist på å holde felleskostnadene så lave som mulig.

De rene felleskostnadene ble økt med 10 % fra 01.07.25 og med 5% 01.01.26. Før den tid ble de sist økt med 10 % 01.01.23, og deretter 5 % fra 01.01.24.

Styret vedtok å inngå avtale om Norgespris fra 01.10.2025 for alle sameiets felles energiavtaler, og sameiet har hatt noe lavere kostnader forbundet med energi siden den tid. Fastprisen på 40 øre per kWh inkluderer hverken elavgift, mva eller nettleie, slik at den reelle prisen, og den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Utført vedlikehold
Her føres kronologisk opp rehabilitering av noe størrelse, som har skjedd i sameiet.

2025: Utbedring av feilkoblinger i opplegget for fjernvarme. Mange skiftet stoppekraner. Service på branndører til hovedtrappeoppgangen. Steplock Access implementert. Avisafe for måkesikring installert. Internkontroll Elektro gjennomført, med påfølgende utbedring av samtlige TG2-avvik.

2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer, beising av takterrassen.

2023: Rørfornyelse av avløp, og utbedring av samtlige stakeluker.

2022: Utskiftning av brannsentral, sprinklersentral, og resterende gamle lyskilder.

2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet. Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år). Ny setningskontroll i kjelleren gjennomført uten negative funn.

2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut. Overhaling av viftemotorer med lagerskifte på tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget. Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum. Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut. Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse. Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnet sitt uteområde. Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.

2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.

2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter. Utskiftning av nødlys i oppgangene.

2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnet området vesentlig.

2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker. Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmefordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.

2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om økonomi.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 615 147.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men med den såkalte Norgespris i det minste forutsigbare, med en fastpris på 40 øre per kWh. Da er hverken elavgift, mva eller nettleie med, slik at den reelle prisen, den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble øket med fem prosent fra nyttår. Alt blir dyrere, men styret forsøker i det lengste å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Jørgen løvlandsgate 3 Boligsameie

Orgnr: 996 543 676

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**859 283**	**826 810**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	106 958	761 701
Avdrag lån	327 062	729 228
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-220 104**	**32 473**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**639 179**	**859 283**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	965 075	1 263 979
Kortsiktig gjeld	325 896	404 696
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**639 179**	**859 283**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 437 348	3 387 516	3 757 560	3 716 040
Annen driftsrelatert inntekt	3	736 743	637 138	9 480	3 960
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 174 091**	**4 024 654**	**3 767 040**	**3 720 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	24 675	24 675	24 700	24 700
Styrehonorar	5	175 000	175 000	175 000	175 000
Forsikring		198 840	170 854	165 000	218 280
Forretningsførsel		129 137	138 025	128 880	135 360
Revisjon		15 344	14 250	9 100	16 050
Kommunale avgifter		1 133 696	1 069 907	1 260 240	1 274 880
Energi/fyring		112 550	104 770	95 880	99 960
Kabel-TV/internett		270 575	263 758	273 480	283 560
Vedlikehold	6	1 339 059	693 545	226 560	576 840
Vaktmestertjenester		46 000	54 880	55 560	58 560
Renhold	7	133 120	126 545	130 920	138 600
Andre driftskostnader	8	200 677	99 268	102 000	113 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 778 672**	**2 935 476**	**2 647 320**	**3 114 950**
DRIFTSRESULTAT		**395 418**	**1 089 178**	**1 119 720**	**605 050**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		23 320	23 274	5 040	0
Finanskostnader		311 781	350 752	348 600	282 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**288 461**	**327 478**	**343 560**	**282 600**
Resultat		**106 958**	**761 701**	**776 160**	**322 450**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	106 958	761 701		
SUM DISPONERING		**106 958**	**761 701**		

Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 2 / 8

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		80 398	73 474
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	213 359	185 621
Bankinnskudd		671 319	1 004 885
SUM OMLØPSMIDLER		**965 075**	**1 263 979**
SUM EIENDELER		**965 075**	**1 263 979**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-3 576 405	-3 683 362
SUM EGENKAPITAL		**-3 576 405**	**-3 683 362**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	4 215 584	4 542 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 215 584**	**4 542 646**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 616	261 678
Annen Kortsiktig gjeld	**12**	137 280	143 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 896**	**404 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**965 075**	**1 263 979**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 4 / 8

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 789 256
Kabel-TV/Internett	268 488
Kapitalkostnader	379 604
Sum innkrevde felleskostnader	**3 437 348**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	3 500
Nøkler/portåpnere	200
Innbetaling på IN-avtale	252 243
Innbetalt ved oppussing leilighet	480 800
Sum annen driftsrelatert inntekt	**736 743**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 24 675.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 175 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	944 597
Vedlikehold elektro	107 470
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	19 472
Drift/vedlikehold heis	112 738
Serviceavtale brannsikring	13 641
Serviceavtale heis	18 957
Dører og porter	122 184
Sum vedlikehold	**1 339 059**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	13 831
Renhold	119 289
Sum renhold	**133 120**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	133 576
Containerleie	4 068
Inventar	20 985
Driftsmaterialer	2 519
Lyspærer og sikringer	2 141
Nøkler og låser	10 063
Navnskilt og postkasser	398
Konsulenthonorar	1 043
Annen fremmed tjeneste	10 100
Kontingenter	3 200
Øredifferanser	4
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 336
Annen kostnad	244
Sum andre driftskostnader	**200 677**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 5 / 8

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 683 362
Overført til/fra egenkapital	106 958
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 576 405**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	118 326
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	22 596
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 437
Sum forskuddsbetalte kostnader	**213 359**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Obos-Banken**
Lånenummer	9820.76.98466
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	26 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	6,75 %
Opprinnelig lånebeløp	**9 750 000**
Lånesaldo 01.01	4 542 646
Opptak i periode	
Avdrag i periode	327 062
Lånesaldo 31.12	**4 215 584**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselsregnskap 2025	62 912
Påløpt Rente	1 559
Annen Påløpt kostnad	72 809
Sum Annen Kortsiktig gjeld	**137 280**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 6 / 8

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 18:26:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.138.3

GEIR MAGNE ØKLAND Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 12:17:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Magne Økland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-352543
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1982-08-28

Geir Magne Økland
gekke82@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.23.163

EDVARD MO Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 07:23:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Edvard Mo
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3546014
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-08-19

Edvard Mo
edvard_mo@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.41.92

MARIT DALE AAL Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 17:18:44 UTC

Dato

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Dale Aal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1940635
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1990-08-07

Marit Dale Aal
maritdaa@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

NIKOLAI SKJÆRET Norge

Signert med Norsk BankID

01-04-2026 09:49:52 UTC

Dato

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Nikolai Morønning Skjæret
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2529540
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-06-16

Nikolai Skjæret
nikolaiskjaeret@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.44.4

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS 27.mars 2026
Att: Håkon Sundby

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen

Styreleder

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

09-04-2026 09:07:40 UTC

Dato

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 45.14.192.127

Til Årsmøtet i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 106 958. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Det har ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet.

VALG AV STYRE

Marit Dale Aal har solgt leiligheten sin, og takker for seg i styret, etter å ha sittet som styremedlem siden 2021. Takk for innsatsen, Marit!

Ane Marte Ringstad har klart å holde seg borte fra styreverv i sameiet siden 2019, men har sagt seg villig til å gjøre comeback for ett år i første omgang. Edvard Mo og Geir Økland stiller til ordinært gjenvalg for to år, og Simen Johannessen og Espen Paulsen stiller til valg for et nytt år som varamedlemmer til styret. Styreleder har ett år igjen av sin siste toårsperiode, og går inn i sitt fjortende år som styreleder for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie.

På denne bakgrunn innstiller styret følgende personer:

A. Som styremedlem for ett år foreslås:

Ane Marte Ringstad	Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Geir Økland	Jørgen Løvlands gate 3
Edvard Mo	Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands gate 3

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Simen Johannessen	Jørgen Løvlands gate 3
Espen Julseth Paulsen	Jørgen Løvlands gate 3

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes på lovlandsgate@gmail.com. Får du ikke oppdateringer fra styret på epost med ujevne mellomrom? Ta kontakt med styret for å verifisere at vi har rett epostadresse til deg.

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.

Parkering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men deler totalt fem besøksparkeringsplasser med to andre sameier. Rodelunden Garasjelag, med i alt 60 parkeringsplasser, holder til i bygningen ved siden av.

Nøkler/skilt
Nøkler til den enkelte leilighet må seksjonseier ordne selv. Styreleder kan kontaktes ved behov for nøkkelbrikke til fellesarealene. Rett postkasseskilt bestilles her:
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til Solibo vil

seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Dette er kun en fordums kuriositet som ikke lenger benyttes ved digitalt møte. Send heller en e-post der det beskrives hvem som gis fullmakt og for hva.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…… ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

---

Møtedato: 23.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Microsoft Teams

Til stede: 18 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jon Ulv Deglum.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jon Ulv Deglum foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse oppmøte på Teams og innkomne fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jon Ulv Deglum foreslått. Som protokollvitne ble Birgitte Thorshaug Kristiansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av fjorårets underskudd fra balansen
Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 175 000.

Vedtak: Vedtatt

---

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**

Ingen innkommende forslag til behandling.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, Ane Marte Ringstad foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Edvard Mo foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Geir Økland foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Simen Johannessen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Espen Julseth Paulsen foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jon Ulv Deglum

Fører av protokollen
Navn: Jon Ulv Deglum



Protokollvitne 1
Navn: Birgitte T. Kristiansen



Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Jon Ulv Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028
Styremedlem	Ane Marte Ringstad	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2027
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028

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 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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

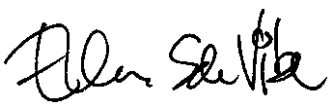
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

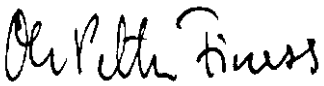
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

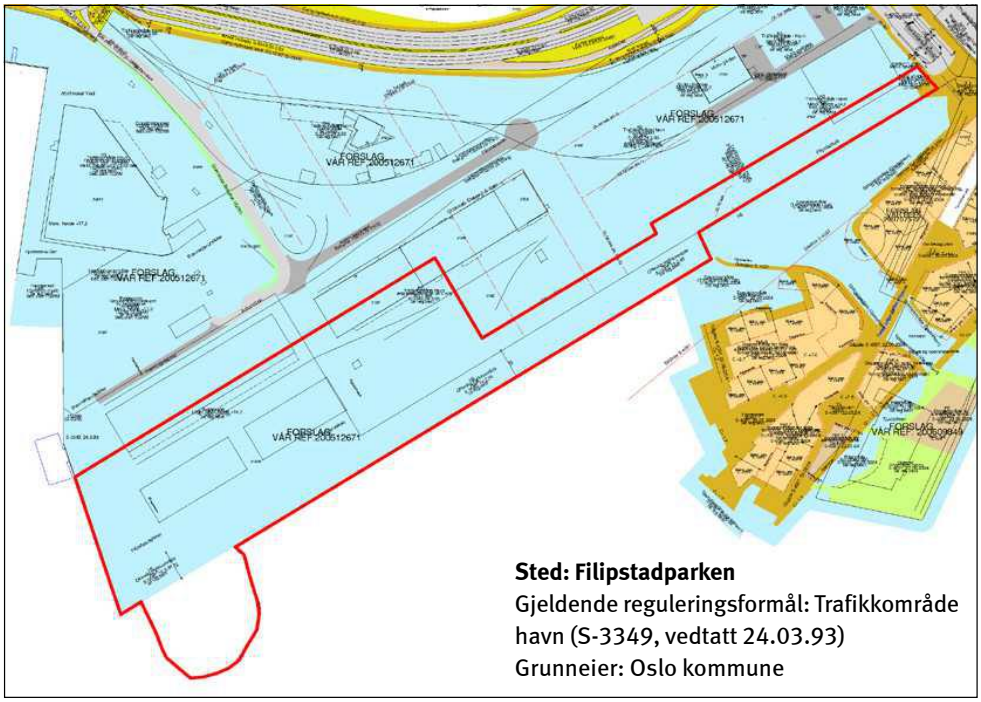
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

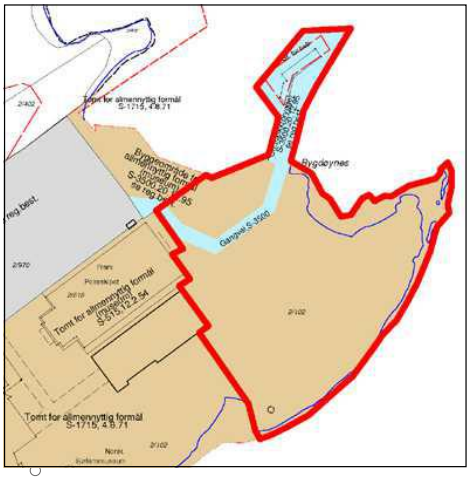
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

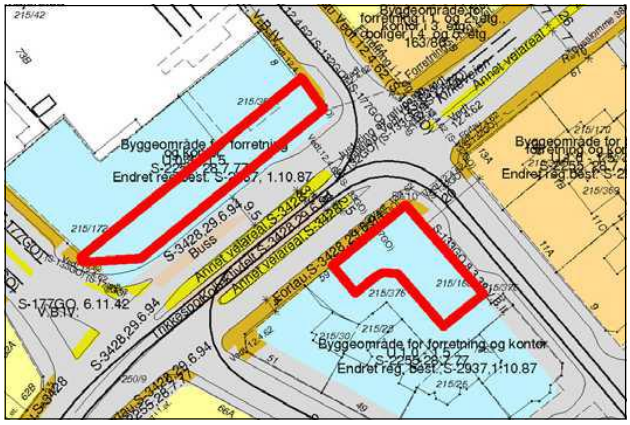


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



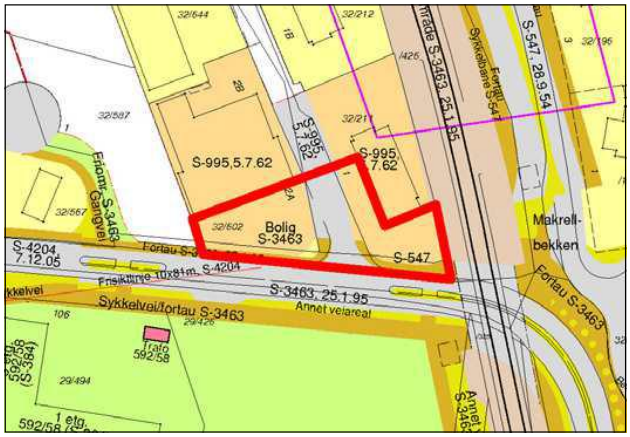
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

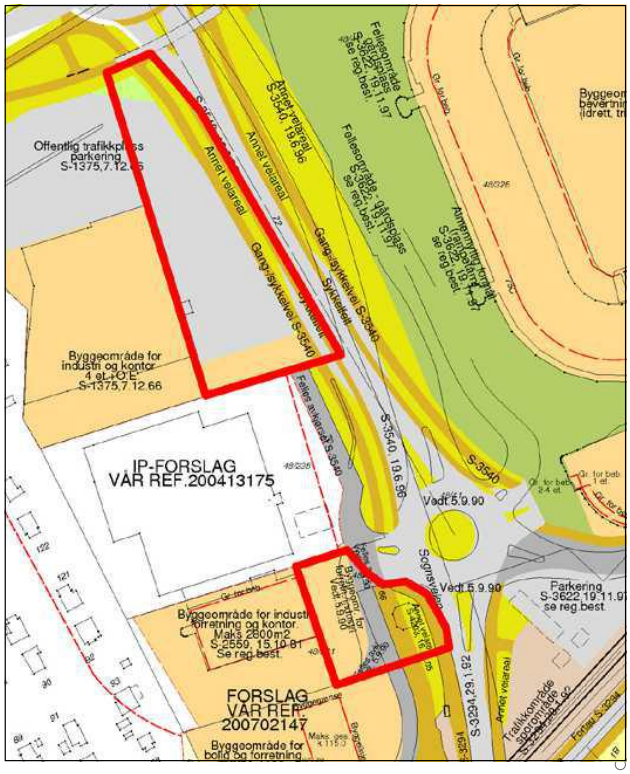
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

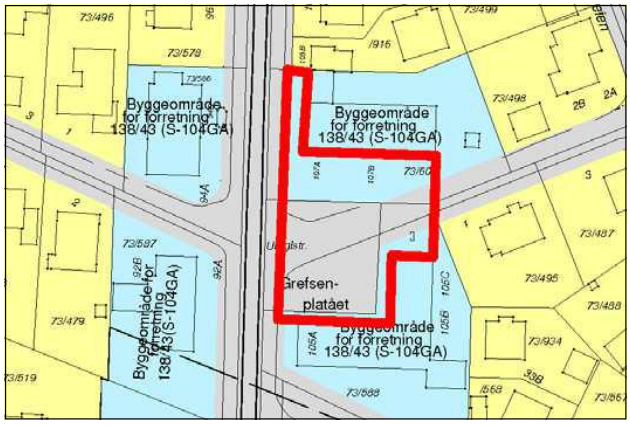


Bydel Nordre Aker

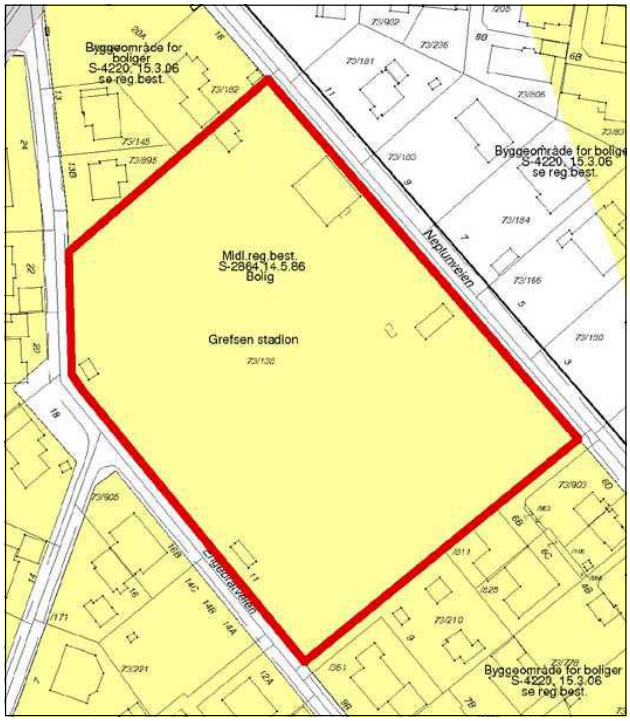
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



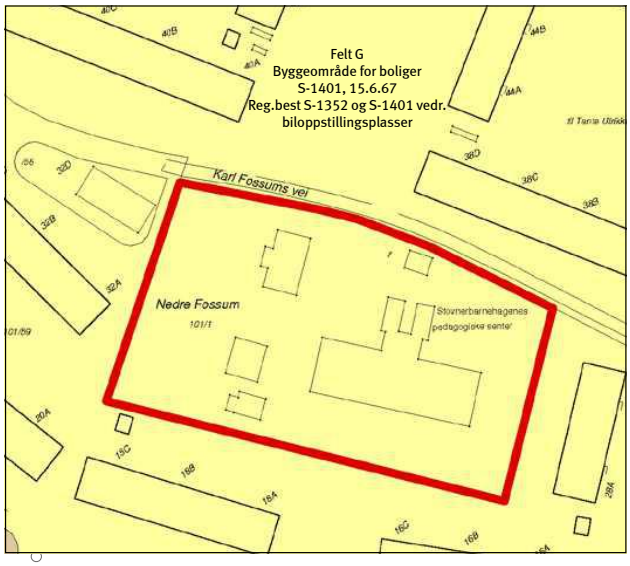


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

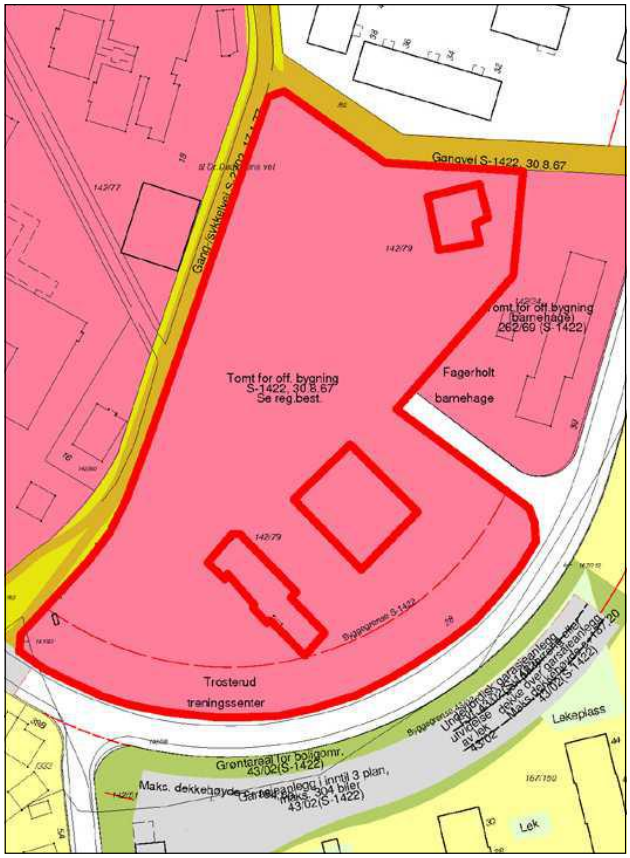
Bydel Stovner



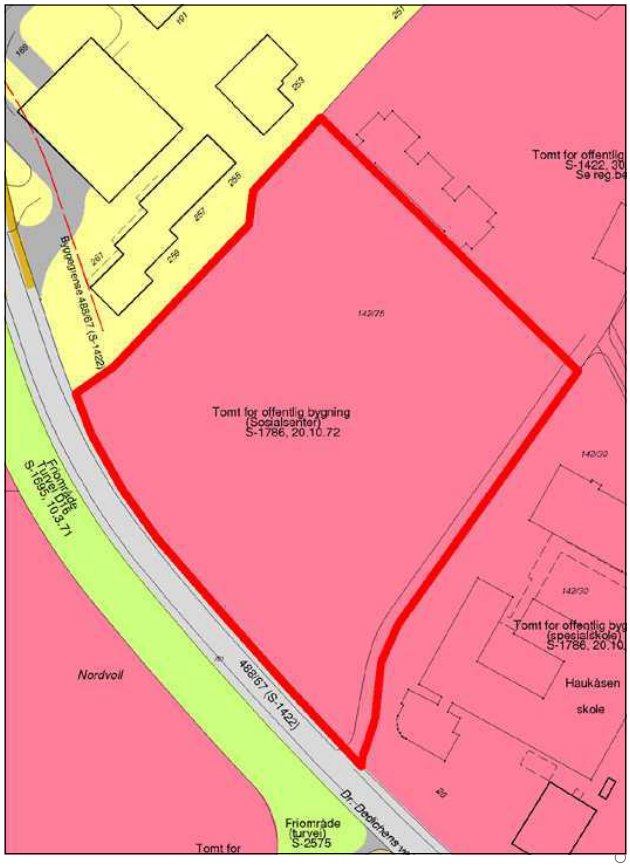
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

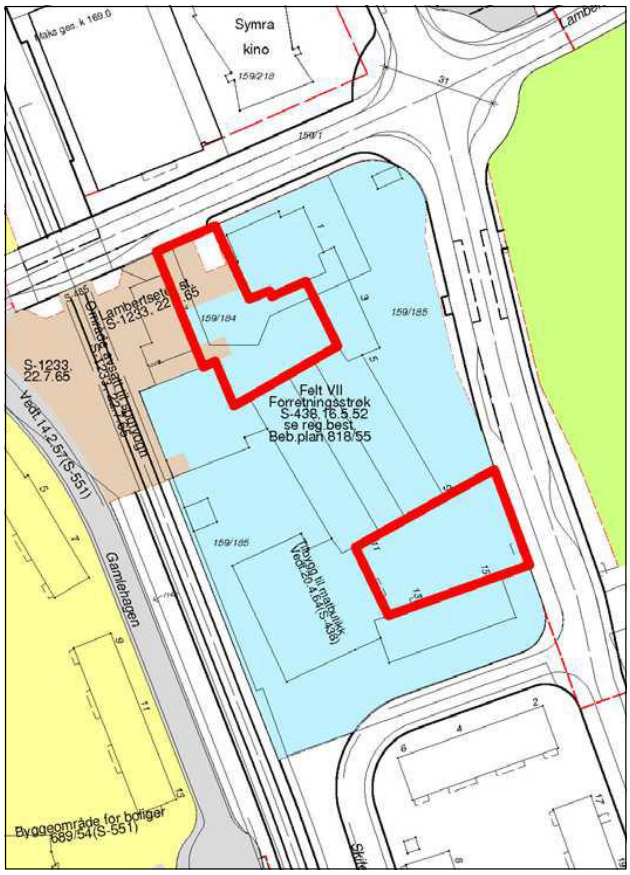
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

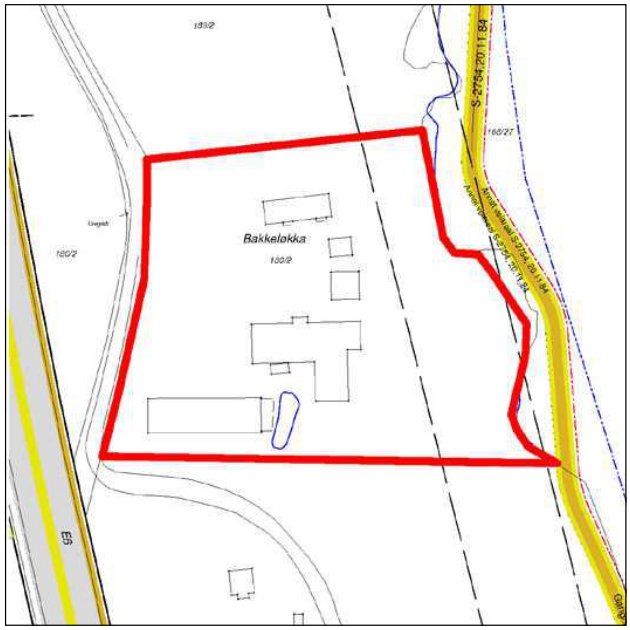


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

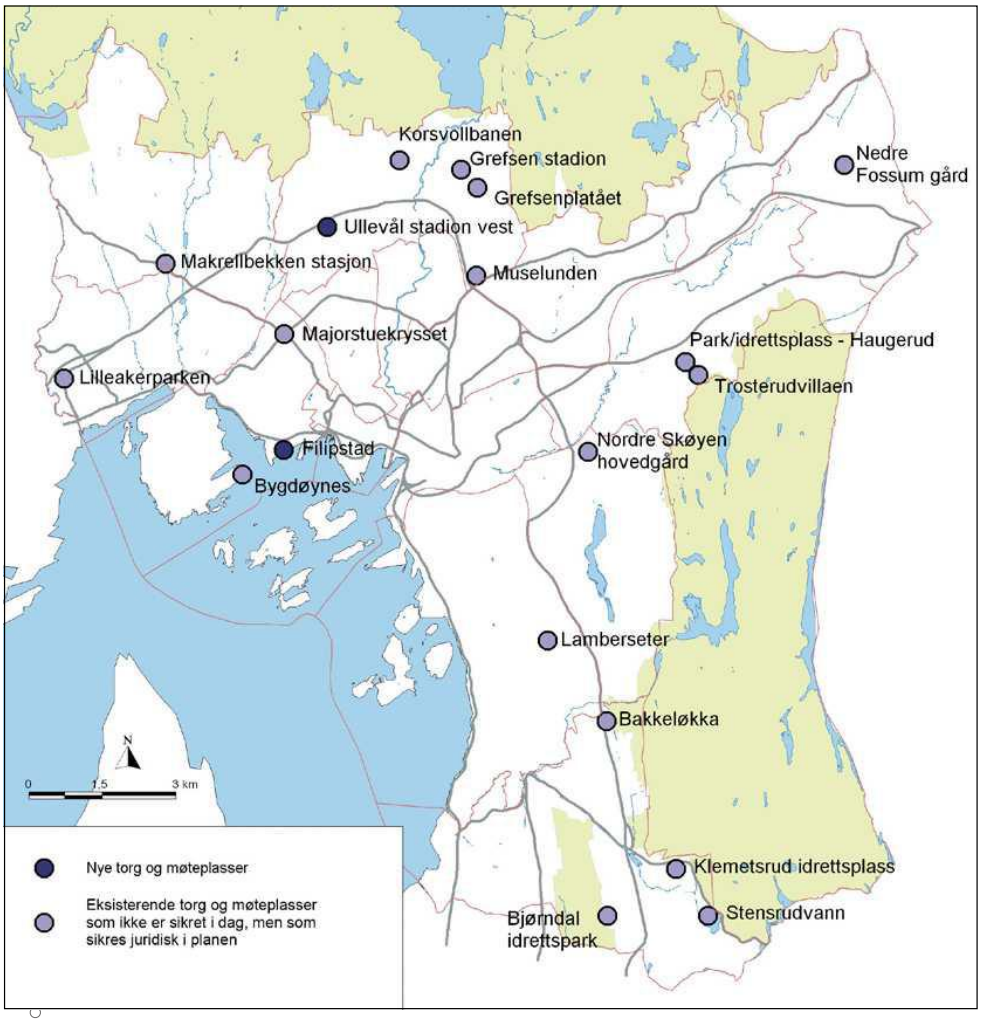
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



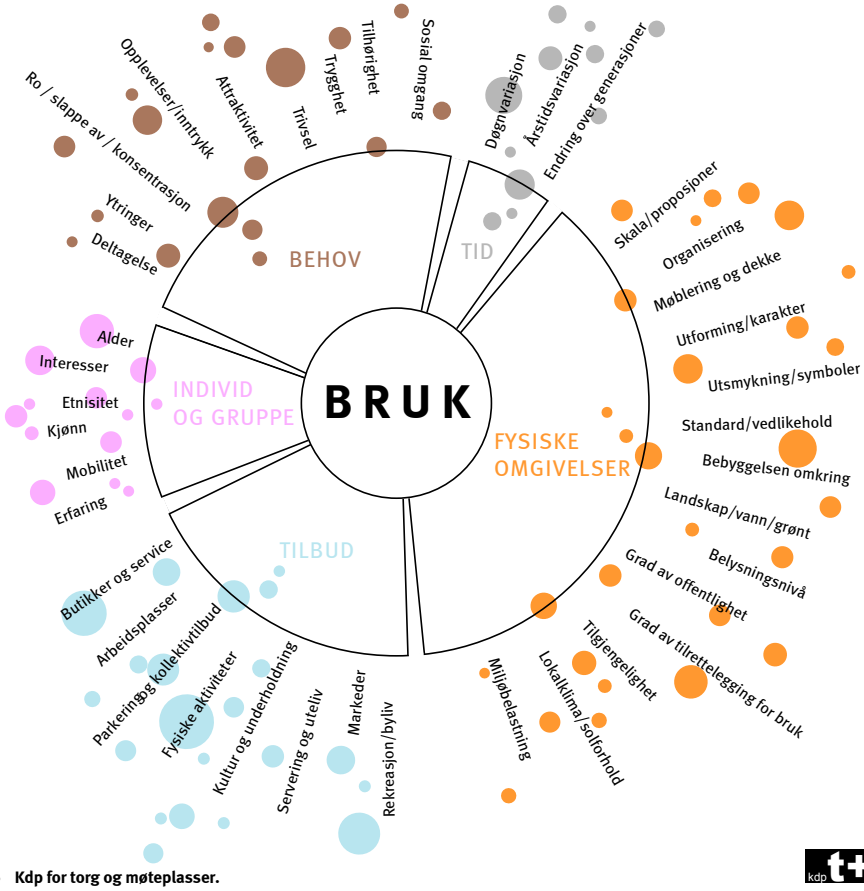
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

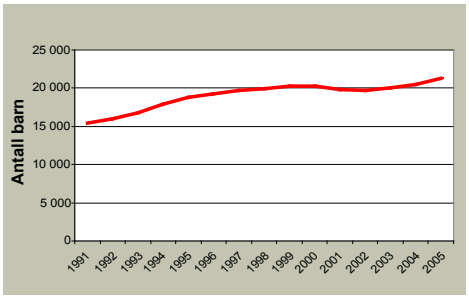
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

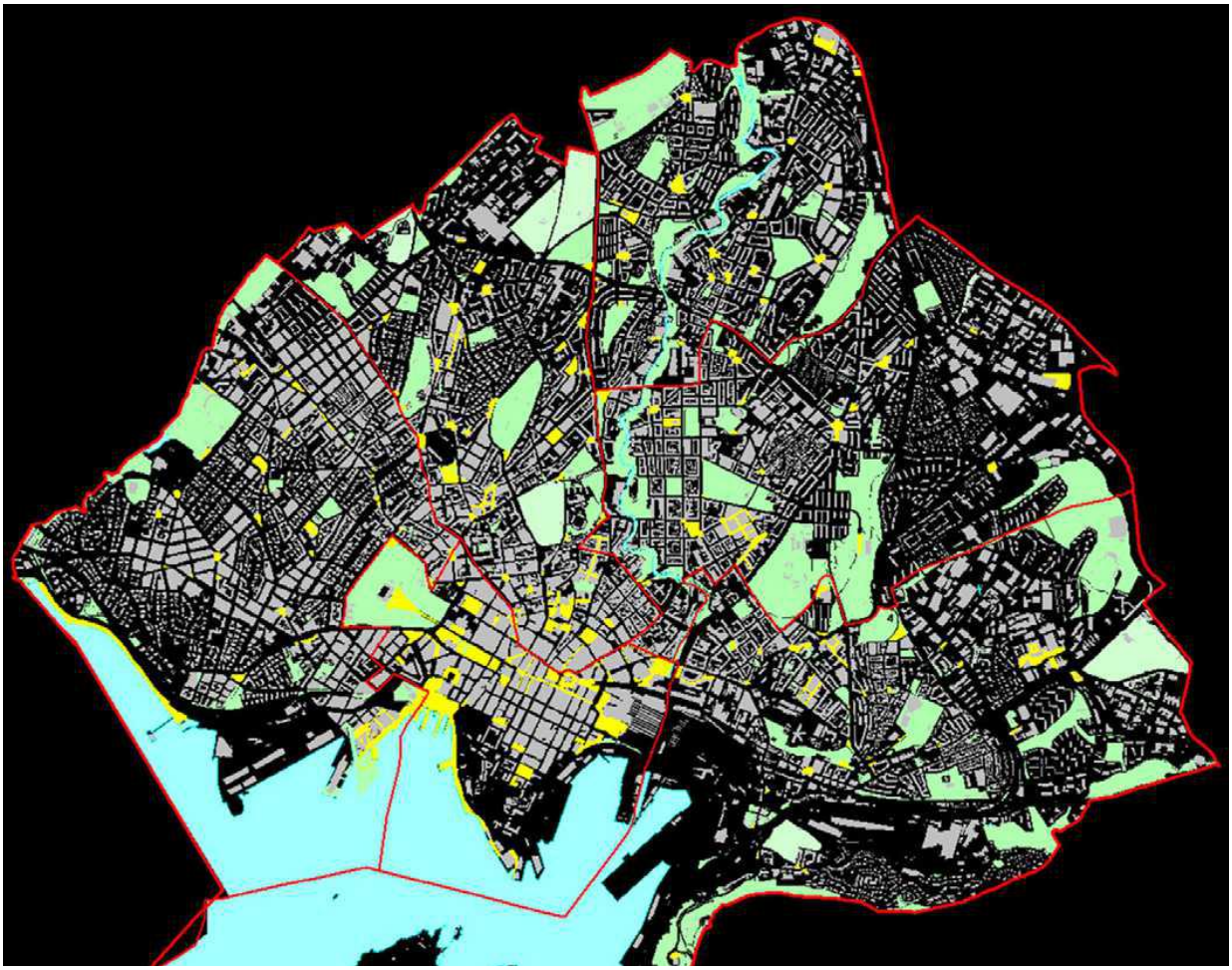
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-5206

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132, Carl Berners plass

Vedtaksdato: 20.12.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201817368

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 17 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132/Sophies Minde

Detaljregulering for gnr. 227, bnr. 574 m.fl.

Kartnummer USIS-201817368, 25.05.2022 og revidert 22.03.2023.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle Sophies Minde for bruk som barnehage og for bydelsfunksjoner for bydel Grünerløkka. Villa Sorgenfri skal gis mulighet for utvikling med formål som samspiller med øvrige virksomheter i området.

Eksisterende bebyggelse skal bevares og videreutvikles innenfor rammene til verneverdiene, slik at de tilpasses nye virksomheter. Verneverdier for kulturminner og naturmangfold skal ivaretas og gravhaug sikres med båndleggingssone. De ubebygde arealene skal i hovedsak tilrettelegges og opparbeides for rekreasjon og lek for bydelens innbyggere.

Grøntstruktur skal ivaretas og gangforbindelser gjennom planområdet skal åpnes og sikres for allmennhetens bruk, slik at området kobler seg til nærområdet på en god måte.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et bruks- og opplevelseselement.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og liknende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.3 Trær

Trær som er merket på plankart med symbol for eksisterende trær som skal bevares, tillates ikke fjernet, med unntak av døde eller dokumentert syke trær. Nødvendighet av felling av tre skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver. Øvrige eksisterende trær skal bevares der dette er mulig. Det skal plantes nye trær som erstatning for trær som må fjernes. Trær som må fjernes skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem tilsvarende treet som må felles.

Nye trær skal være høystammede, av sorter som danner krone. Det skal velges tresorter som ikke fremkaller allergier, med stedegen herkomst. Stammeomkrets skal være minimum 25 cm ved planting.

Sertifisert trefaglig rådgiver skal være til stede ved utførelse av alle tiltak som medfører endring av dekke, graving og nedpressing av fundamenter i rotsonen til trær som ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø eller er markert som trær som skal bevares på plankartet. Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

For trær innenfor hensynssoner for natur- og kulturmiljø gjelder særskilte bestemmelser i tillegg, se pkt. 7.1, 7.2 og 7.3, samt krav om utarbeidelse av skjøtselsplan, se pkt. 18.2.

1.4 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygg- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskiner på bygg- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og liknende til og fra bygg- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur (PBL. § 12-5 NR. 2 OG NR. 3)

2.1 Belysning

Det skal utarbeides samlet belysningsplan for samferdselsformål og grønnstruktur.

Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området. Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

På Bülow Hansens plass skal som minimum gangveier, lekeplass og innganger til bebyggelse belyses.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for barnehage felt BHG1, BHG2 og kombinert formål BK1 (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og fasade skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 eller senere retningslinje som erstatter denne, med følgende presiseringer:

- Det tillates rom til barnehage, kontorer og lignende funksjoner mot støyutsatt fasade i eksisterende bygning, forutsatt at grenseverdier for innendørs støy fra utendørs lydkilder er tilfredsstilt.
- Maksimalt 40 % av oppholdsrom for barn kan ligge mot støyutsatt fasade.
- Det tillates ikke plassert barnehageavdelinger med faste oppholdsrom for barn i første etasje mot Trondheimsveien. Fellesrom for fysiske og kreative aktiviteter kan plasseres her.
- Støynivå på utendørs oppholdsarealer for barnehage skal tilfredsstille grenseverdier i T-1442/2021 på minimum 90 % av uteoppholdsarealet. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller genererer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.
- For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer.

Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje «regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermens plassering kan fravike vist regulert linje med inntil 2 meter for å tilpasses eksisterende fundamenter og trærnes rotsoner.

Utforming av støyskjerm:
Støyskjermen skal bygges opp av fleksible elementer som følger terrenget, utformes med sprang/relieff og tilpasses trær som skal bevares i området. Skjermen skal utformes slik at den danner romlige elementer i barnehagens uteoppholdsarealer og oppholds-/møbleringsarealer mot gaten. De romlige elementene kan være tette bygningsvolum som boder og toalett- og stellerom, semilukkede rom som veksthus/dyrkingsarealer og lehus for lek og hvile, eller åpne volum for parkering av barnevogner og sykler. Åpning i støyskjermen ved formål gangveg (alléen) skal utformes som en portal, slik at siktlinjen langs alléen opprettholdes, samtidig som lydlekkasjen inn i uteoppholdsarealene begrenses.

Skjermen skal ha variert grad av transparens som kan gi både ut- og innsyn til barnehagens uteoppholdsarealer, samtidig som barnas sikkerhet skal hensyntas. Støyskjermens bærende struktur skal utformes av lakkert metall eller tre, og skjermelementer skal utføres av tre-, plate- eller glassmaterialer med variert overflatebehandling. Støyskjermens utforming i møtet med verneverdig bebyggelse skal vies ekstra oppmerksomhet.

Det skal etableres vertikal vegetasjon på minimum 30 % av støyskjermen på begge sider.

Støyskjermens vegg mot Trondheimsveien skal være maks. 3,5 m høy over terreng. Portalen over formål gangveg (alléen) og skjerm inntil 5 m nord for denne, tillates med høyde maksimalt 5 meter,

for å ta opp høydespranget i terrenget langs gaten.. Elementer som danner tak over funksjoner i barnehagens uteoppholdsareal langs Trondheimsveien kan ha maksimal høyde 4,0 m, der ikke annet angis som kotehøyde innenfor byggegrense på plankart.

3.2 Barnehage, felt BHG1 og BHG2

3.2.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.2.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BHG1: maksimalt tillatt BRA= 250 m^2.

Felt BHG2: maksimalt tillatt BRA = 500 m^2

Bygninger skal hovedsakelig plasseres innenfor viste byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankart.

Utenfor byggegrenser tillates etablert bygninger og konstruksjoner med maks. BRA 30 m^2 / enhet. Det tillates etablert ett ventilasjonstårn fra kjeller, felt BK3, med maks diameter 3,0 m. Pergola tillates etablert utenfor byggegrense med maks. BRA 70 m^2 / enhet. Bebyggelse som etableres utenfor byggegrenser regnes også inn i maksimalt tillatt BRA for feltene BHG1 og BHG2 som nevnt i første og andre avsnitt i bestemmelsen her.

For bygninger i terrengsprang der det etableres uteoppholdsarealer på tak, tillates det etablert enten frittstående fallsikring (gjerde) med maksimal høyde 2,0 m over angitt høyde, eller fallsikring integrert i pergola med maksimal høyde 3,0 m over angitt høyde.

For bebyggelse og konstruksjoner utenfor byggegrense er maksimal høyde 4,0 m.

3.2.3 Bruk

Feltene skal brukes for uteoppholdsareal og nødvendige servicefunksjoner for barnehage i bygning i felt BK1 – Sophies Minde.

Bebyggelse og konstruksjoner som oppføres innenfor og utenfor byggegrense kan brukes som oppbevaringsboder, toalett/stellerom, renovasjon, ventilasjonstårn, veksthus, lehus og -tak som gir skygge, letak for sykkel- og barnevognparkering og mindre lekehus.

3.2.4 Utforming av bygninger og konstruksjoner

Bygninger og konstruksjoner skal utføres på en helhetlig måte, og med material- og fargebruk som harmonerer med Sophies Minde-bygget. Frittstående boder i felt BHG2 kan utformes med fasadeforblending av gjenbrukstegl. Tak som ikke benyttes som uteoppholdsareal skal ha båndtekking.

Utforming, materialbruk og fargesetting av gjerder, lyktestolper, pergolaer og støyskjerm skal ses i sammenheng og ha høy estetisk kvalitet og med tilhørighet til bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Vertikale bæreelementer skal utformes av lakkert metall med mørk fargetone, i samspill med fargesetting av bygningen Sophies Minde.

3.2.5 Uteoppholdsarealer

For barn i barnehage skal uteoppholdsareal (MUA) være minimum 19,2 m^2 per barn.

Arealer i veksthus og under tak som er egnet for opphold og/eller lek, skal inkluderes i beregning av uteoppholdsareal for barn i barnehage.

Leke- og oppholdsarealer skal være gode og solfylte, og egnet for variert aktivitet tilpasset barnehagens aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal utformes med varierte overflater og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealer skal inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder, grønne vegetasjonsflater og trær. Det skal etableres tilstrekkelig med sittegrupper og lekearealer som har skygge fra trær og/eller pergola eller andre lette/åpne konstruksjoner i barnehagens åpningstid om sommeren. Minimum 50 % av arealet skal ha vegetasjon eller naturlige materialer, hvorav minimum 50 % skal være vegetasjon. Maksimalt 5% av barnehagens uteoppholdsareal kan ha gummidekke. Det skal etableres vannlek, arealer for variert dyrking og steder egnet for utendørs undervisning, i tillegg til elementer som bidrar til økt biologisk mangfold og læring, som insekthoteller og fuglekasser.

Det skal plantes minimum 12 frukttrær og 18 bærbusker med spiselige bær, fordelt på minimum tre arter av både frukttrær og bærbusker. Ny vegetasjon innenfor området skal bidra til økt biologisk mangfold og ikke være av en art som fremkaller allergier.

Uteoppholdsarealene skal fordeles på hjemmeområder nært inngangene og aktivitetsbaserte områder lenger vekk fra bebyggelsen. Hjemmeområder skal utformes slik at de ved bruk av terrengformasjoner, vegetasjon, plassering av møblering, lekeapparater og lavere gjerder naturlig inndeles i mindre enheter.

Terrengsprang i overgangen mellom øvre og nedre nivå i felt BHG1 skal ivaretas som spor av historisk hageanlegg, men kan bearbeides for å oppnå nødvendige funksjonelle løsninger som siktlinjer mellom terrengnivåene, bedre utnyttelse av uteoppholdsarealene og universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet og til bygningens innganger.

Eksisterende gangforbindelse fra formål gangveg til de lavereliggende uteoppholdsarealene for barnehagen skal opprettholdes funksjonelt. Det tillates nødvendige høyde- og traséjusteringer for å oppnå universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet.

Standard flettverksgjerde tillates ikke benyttet som gjerde rundt barnehagens uteoppholdsarealer. Det tillates etablert gangporter i gjerde langs formål gangveg, som utformes slik at de fungerer som sluser for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen.

Uteoppholdsarealene skal belyses. Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området og være særlig tilpasset barn. Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

Areal utenfor støyskjerm på begge sider av møtet mellom formål gangveg og Trondheimsveien, skal utformes slik at strøksgatens funksjon styrkes. Det skal opparbeides arealer for opphold som møbleres med sitteplasser, og det skal etableres sykkelparkering.

3.2.6 Adkomst og parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og fordeles på de forskjellige adkomstpunktene til området. Sykkelparkeringsplasser på terreng skal utformes med gode løsninger for låsing av

sykkel. Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være overdekket og belyst, eller plasseres i kjelleretasje med rampeløsning for adkomst. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering for ansatte skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes arealer til vask av sykkel.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser for bil på terreng.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennyttige formål) /bevertning Vertikalnivå 1 felt BK3 og vertikalnivå 2 felt BK1

3.3.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.3.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BK1: maksimalt tillatt BRA = 11.000 m^2.

Felt BK3: maksimalt tillatt BRA = 700 m^2.

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

Innenfor viste byggegrenser som ligger på utsiden av grense for hensynssone bevaring, tillates vindfang, sidevanger, baldakiner og overbygg over inngangspartier.

3.3.3 Utforming

Bygningen skal disponeres slik at publikumsfunksjoner får god tilgjengelighet og funksjonalitet for brukergruppene, og at bruken bidrar til å aktivisere tilliggende offentlige byrom.

Barnehage skal hovedsakelig plasseres i byggets østfløy langs Trondheimsveien, med kort avstand til områdets samlede uteoppholdsarealer.

Barnehage skal ha minimum fire innganger fra uteoppholdsarealer, hvorav en skal plasseres med inngang direkte fra terreng til 2. etasje mot nord. Barnehagens avdelinger/grupper skal fordeles på inngangene slik at uteoppholdsarealer benyttes på en effektiv måte av de forskjellige aldersgruppene.

Funksjoner for offentlig eller privat tjenesteyting unntatt barnehage, skal ha hovedinngang fra Bülow-Hanssens plass. Utadrettede funksjoner skal plasseres med god tilgjengelighet fra parken, og bidra med opplevelseskvaliteter til både park og bygning.

3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, kultur, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttige formål) / kontor / bevertning, felt BK2

3.4.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt BRA = 950 m^2.

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

3.4.2 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Det tillates ikke etablering av parkeringsplasser for bil på terreng.

3.5 Uteoppholdsareal, felt UT1 og UT2

3.5.1 Eierform

Felt UT2 skal være felles for gnr. 227 br.nr. 573, 583 og 588.

3.5.2 Utforming

Uteoppholdsarealene skal ha naturromantisk hagepreg basert på det eldre hageanlegget, og naturverdiene skal ivaretas. Reetablering av dokumenterte historiske stier og et fåtall benker tillates. Det tillates ikke at uteoppholdsarealer gjerdes inn eller deles opp med gjerder. De to feltene skal oppleves som én sammenhengende hage.

Tiltak innenfor del av uteoppholdsareal som omfattes av hensynssone H560_2, H570_4 og båndleggingssone H730 skal utredes og dokumenteres i tråd med bestemmelsene til hensynssonene.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

4.1.1 Eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlig, hvis ikke annet angis for det enkelte formål.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Eierform

Kjørevegen skal være felles for eiendommene gnr. 227, br.nr. 573, 574, 588 og 589.

4.3 Parkering

Det skal etableres to HC-plasser.

4.4 Gangveg

Gangvegen skal etableres med 3,0 m bredde. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

Det tillates etablert port over gangvegen mot Trondheimsveien. Porten skal utformes i sammenheng med gjerder rundt barnehagens uteoppholdsarealer, se pkt. 3.2 Utforming av bebyggelse og konstruksjoner.

Det tillates nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, varelevering og renovasjon på gangvegen frem til gnr. 227, br.nr. 577 (Sorgenfri) fra Jørgen Løvlands gate.

Det tillates nødvendig kjøring på gangvegen fra Jørgen Løvlands gate til etablert renovasjonsløsning for gnr. 227, br.nr. 583.

4.5 Gangareal

Innenfor gangarealet kan det etableres renovasjonsanlegg for bebyggelse innenfor felt BK1 og for boliger på eiendommen gnr. 227, br.nr. 588, samt sykkelparkering for felt BK1.

4.6 Torg

Torget skal utformes som adkomstsone for bydelsfunksjoner i Sophies Minde-bygget, og med en god sammenheng med resten av Bülow-Hanssens plass.

Torget skal utformes med høy materialkvalitet, med utstrakt bruk av naturstein i belegg, trapper, ramper og kanter. Det skal opparbeides sitteplasser og etableres vegetasjon.

Det tillates kjøring og oppstilling for utrykningskjøretøyer på torget.

Torget omfattes av bestemmelsesområdene BG#2 – BG#4 som beskriver tillatte tiltak.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal, AVG1 og AVG2

Det tillates etablert gangporter/sluser mellom trær fra gjerde til barnehagens uteoppholdsareal, for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

4.8 Annen veggrunn – grøntareal, AVG3

Feltet skal ha et grønt preg og det skal plantes trær.

Det kan etableres inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 NR. 3)

5.1 Park

5.1.1 Eierform

Parken skal være offentlig.

5.1.2 Utforming

Parken skal opparbeides for opphold og varierte aktiviteter som gir muligheter for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Eksisterende kvaliteter som lekeplass, vannspeil og sittebenker skal opprettholdes. Gjennomgangsmulighet skal opprettholdes i tilnærmet eksisterende ganglinjer.

Parken skal utformes med god sammenheng med torget langs fasaden til Sophies Minde-bygget. Møbleringselementer som benker, belysning og lignende skal utformes slik at de danner et helhetlig visuelt uttrykk.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Sikringssoner (PBL. § 11-8A)

6.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_1

Sikringssone for eksisterende avløpstunnel. Det tillates ikke plassering av bygg eller byggeaktivitet som sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

7 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. §§ 11-8C OG 12-6)

7.1 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_1-3 og bevaring kulturmiljø H570_1-4

7.1.1 Godkjenning av tiltak

Alle søknadspliktige tiltak som berører naturverdier innenfor hensynssoner H560, skal forelegges Bymiljøetaten som fagetat for biologisk mangfold for uttalelse, før det fattes vedtak.

Alle søknadspliktige tiltak, som ikke er nevnt i pkt. 7.5.1 – 7.5.6, og som berører bevaringsverdiene innenfor hensynssoner H570, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak.

All skjøtsel og andre tiltak innen uteområdene regulert til bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring av kulturmiljø (H570) skal gjøres i henhold til godkjent skjøtselsplan, se pkt. 18.2. Unntak skal behandles som søknadspliktige tiltak etter PBL.

7.1.2 Trær og utearealer

Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak, herunder terrenginngrep og oppfylling av masser, som kan skade trærne og rotsonen. Trærne med rotsone skal sikres gjennom anleggsperiode og gjennom opparbeidelsen av ferdig anlegg. Det tillates ikke lagring eller deponering av masser. Det er ikke tillatt å oppbevare byggemateriell eller anleggsmaskiner innenfor områdene i anleggsperioden.

For å ivareta naturverdiene gamle og svekkede trær representerer, skal sikkerhet ivaretas gjennom kronereduksjon og andre skånsomme tiltak. Felling tillates kun når sertifisert trefaglig rådgiver dokumenterer at andre tiltak ikke ivaretar sikkerheten på en god nok måte. Beskjæring og andre tiltak på trærne skal utføres av sertifisert trefaglig rådgiver i samråd med Bymiljøetaten som fagetat for biologisk mangfold.

7.2 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_1 og bevaring kulturmiljø H570_3

Alléen skal opprettholdes i full lengde. Trær som må erstattes skal gjenplantes med nytt tre av tilsvarende treslag på samme sted. Trær i alléen som er åpenbart selvsådd mellom opprinnelige lindetrær, tillates fjernet uten at det stilles krav til reetablering av nye trær. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

På begge sider av alléen, H560_1, tillates det etablert gjerde for barnehagens uteoppholdsarealer. Gjerdeplassering skal så langt det er mulig baseres på fundamenter til eksisterende gjerder. Nye fundamenter for gjerde skal etableres gjennom nedpressing av fundament. Fundamenter for én sluse mellom trær på nordsiden av alléen, og to sluser mellom trær på sydsiden av alléen, tillates etablert forutsatt at fundamentering av gjerde/port gjøres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner.

Støyskjerm langs Trondheimsveien tillates etablert, og trukket inn i hensynssone H560_1 som linje for regulert støyskjerm på plankart viser. Fundamentering av støyskjerm skal tilpasses eksisterende fundamenter i området. Der nye fundamenter er nødvendig skal disse etableres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner. Støyskjerm skal ta særlig hensyn til almetre nord for alléens gangareal i møtet med Trondheimsveien, slik at treets miljøverdi sikres.

7.3 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_2 og bevaring kulturmiljø H570_2 og H570_4

Området er del av det opprinnelige hageanlegget til Villa Sorgenfri og skal forvaltes som dette. Alle tiltak må bidra til å sikre koblingen mellom hus og hageanlegg (den engelske hagen og eikekollen). Utomhuselementer som eksisterende murer, støttemurer og trær som er etablert som del av løkkeanlegget tillates ikke fjernet. Eldre hageelementer som historiske stier kan reetableres så lenge dette ikke er til skade for eiketrærne. Den eldre/opprinnelige landskapsformen og vegetasjonen skal bevares. Ved tiltak skal også eikekollens historiske rolle som utsynspunkt sørover ivaretas. Det tillattes kun nødvendige inngrep i terrenget i for å oppnå universell utforming (trinnfri adkomst) til Villa Sorgenfri.

Det biologiske mangfoldet i lokaliteten knytter seg til store gamle trær, døde stammepartier, døde greiner og hulheter i stammene. Trær tillates ikke beskåret så sant dette ikke er strengt nødvendig som følge av sykdom eller død. Alle grove greiner og stammepartier skal legges igjen på egnede steder i hagens randområde for naturlig nedbrytning. Døde trær skal bli stående som levested for andre arter, eventuelt med en gradvis reduksjon av kronen for å ivareta sikkerhet.

Ved tiltak utenfor hensynssone H560_2, men innenfor rotsonen til trærne, som er kartlagt med naturtypelokaliteter (A-verdi), må konsekvensene av tiltaket utredes og redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak (jf. Forskrift om utvalgte naturtyper). Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

Forekomster av fremmede arter skal fjernes.

7.4 Fellesbestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_2

Eksisterende bebyggelse og utomhusanlegg som omfattes av hensynssone på plankartet skal bevares. Bygningenes eksteriør og hovedkonstruksjoner skal bevares uendret, med unntak av tillatte endringer som framgår av punkt 7.5.1 – 7.5.6. Der bygning eller uteareal tidligere er endret kan den føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Andre mindre endringer kan også unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Bygningene skal gis en harmonisk og historisk korrekt fargesetting. Fargekoder fastsettes i samarbeid med Byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares i den grad det er mulig. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i nye elementer som erstatter disse.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering og formuttrykk, som bebyggelsen den erstatter.

7.5 Bevaring kulturmiljø H570_1

Tillegg til eksisterende bygnings eksteriør skal utformes med enkelt og moderne formspråk med høye krav til detaljering og utførelse. Materialer og fargesetting skal ha sammenheng med eksisterende bygning, og det skal benyttes båndtekking, glass, metall, naturstein og puss. Tillegg til eksisterende bygnings gårdsfasader skal gis enhetlig utforming.

7.5.1 Tak

Taktekking på sørfløy skal være av skifer.

Taktekking på østfløy skal være av skifer eller tradisjonell båndtekking av sink.

Det tillates etablert takvinduer på østfløyens tak mot både Trondheimsveien og gårdsrom, forutsatt at takvinduene etableres i de samme aksene som vinduer i underliggende fasader, og ikke er bredere enn disse vinduene. Vinduer og beslag skal ha samme farge som taktekking.

Heisoppbygg (senere tillegg) på sørfløyens gårdsside kan fjernes og erstattes med nytt takoppbygg, som ikke bryter eksisterende mønelinje. Materialbruken skal være tradisjonell og takoppbygget skal utformes slik at det oppfattes som en del av bygningens helhetlige taklandskap.

Det tillates etablert nødvendige tekniske takterrasser på østfløyens gårdsside. Det skal søkes løsninger der inngrepet i takflatene blir minst mulig synlige fra terreng. Det tillates ikke tekniske installasjoner på takflatene utenfor de tekniske takterrassene.

7.5.2 Fasade mot øst (Trondheimsveien)

Opprinnelig portmotiv kan reetableres, enten som port eller som vindu. Hvis motivet reetableres som vindu skal utformingen understreke den tidligere funksjonen som portåpning.

7.5.3 Fasade mot sør (Bülow-Hanssens plass):

Det tillates etablert nytt inngangsparti som hovedinngang til bygningens funksjoner som ikke omfatter barnehage. Inngangspartiet skal etableres ved at inntil tre vinduer utvides nedover som inngangsdører. Det kan etableres trappe-/rampeanlegg som bygningsmessig konstruksjon på torg, se pkt.4.6. Trappe/-rampeanlegg skal utformes med naturstein.

Det kan etableres baldakin over inngangspartiet. Baldakinen utformes av en knapp og moderne ramme i metall, der skilting og belysning integreres i baldakinen. Baldakinen skal krage ut fra fasaden uten skrå stivere eller synlige strekkstagg.

Det tillates at terrenget foran del av fasaden senkes, se bestemmelsesområde BG#2, Inntil fire vinduer kan utvides nedover som inngangsdører til arealer i bygningens kjelleretasje.

7.5.4 Fasade mot vest (gavl av sørfløy):

Søylerekke til tidligere balkong tillates reetablert med glassfasade bak.

7.5.5 Fasade mot vest (gårdsside østfløy):

Vinduer i 4. etasjen kan utvides ved at brystningen senkes med inntil 30 cm. Detaljering rundt vinduer skal utføres som opprinnelig.

Det tillates etablert to karnapper som omfatter to vindusakser i høyde og bredde. Karnappene tillates over fasadens andre og tredje etasje. Mekanisk solavskjerming skal integreres i overkant av vinduene i karnappene med kassett som er skjult over vindusrammen.

Inngangsparti mot gårdsrommet i møtet mellom sør- og østfløyen tillates utvidet og erstattet med nytt inngangsparti. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

Det skal etableres ny fasade etter riving av lavbygg. Den nye fasaden skal gis moderne utforming som underordnes utformingen av eksisterende fasade. Det tillates etablert inngangsparti i fasaden.

Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som et sammenhengende parti med sidevanger, skjermtak og sittebenk langs vinduene.

I tillegg til nevnte inngangspartier tillates det etablert inntil 2 nye innganger til første etasjen ved å utvide vinduer nedover som inngangsdører.

7.5.6 Fasade mot nord (gavl av østfløy):

Det kan etableres en ny inngang på gavl mot nord. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

7.6 Bevaring kulturmiljø H570_2

Bygningen skal gjenoppbygges dersom den grunnet dokumenterte uopprettelige skader må tas ned som ledd i istandsetting.

Ved gjenoppbygging skal byggets eksteriør og hovedbærekonstruksjoner demonteres og remonteres som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Bygningen skal remonteres slik den opprinnelig ble bygd. Remonteringen må benytte opprinnelig metode for utførelsen inkludert bærekonstruksjoner, materialer og detaljering.

Alle opprinnelige materialer skal gjenbrukes så langt det er mulig. Der fagkyndig vurderer at opprinnelige elementer og materialer har en tilstand som gjør dem umulig å gjenbruke, må dette dokumenteres. Der opprinnelige bygningsdeler og materialer er dokumentert tapt, skal disse rekonstrueres med samme materialkvalitet og utførelse som opprinnelig.

Løsninger for nødvendig teknisk infrastruktur skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med bevaringsverdiene.

8 Båndlagte områder (PBL. §§ 11-8D OG 12-6)

8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Sonen omfatter automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven – gravhaug og kokegrop. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredede kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 BG#1 – Rampe

Innenfor bestemmelsesgrense BG#1 kan det etableres en rampe i terreng som adkomst til eksisterende kjeller med sykkel- og barnevognparkering. Det tillates etablert pergola over rampen.

10 BG#2 – Terrengendring

Innenfor bestemmelsesgrense BG#2 tillates senkning av terrenget til kote +50,80, for adkomst og for utsyn, kontakt og samspill mellom funksjoner i Sophies Minde-bygningen og funksjoner i parken. Arealet tillates ikke privatisert, og skal utformes som del av offentlig torg med god sammenheng med

formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved gjennomføring av terrengendring skal area/lysgrav langs den aktuelle delen av bygningens fasade fjernes. Arealet skal være universelt tilgjengelig.

11 BG#3 – Terrengtilpasning

Terrengnivået på torget kan tilpasses nytt terrengnivå innenfor bestemmelsesgrense BG#2. Terrengjusteringene skal utformes slik at det oppnås god sammenheng mellom torgets forskjellige nivåer og tilliggende formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved behov for oppstøtting av terreng skal det utformes slik at elementene får bruksfunksjon som sittekanter og lignende.

12 BG#4 – Trapp og baldakin

Det tillates etablert trappe-/rampeanlegg til inngangsparti i 1. etasje til tjenesteytende funksjoner i Sophies Minde-bygningen (felt BK1) på areal regulert til torg. Trappe-/rampeanlegget skal plasseres i området nærmest Trondheimsveien og opparbeides som en frittstående bygningskonstruksjon, uten bruk av terrengforming. Baldakin over inngangsparti tillates kraget ut over trappe-/rampeanlegg.

Dokumentasjonskrav

13 Fellesbestemmelser for hele planområdet

13.1 Overvann

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan og landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis tillatelse til tiltak.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

13.2 Kvalitetsprogram

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

13.3 Grunnundersøkelser

Ved søknad om tillatelse til tiltak som fører til terrenginngrep, skal det foreligge rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

13.4 Tiltaksplan for forurensede masser

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som fører til terrenginngrep skal det foreligge tiltaksplan for behandling av forurensede masser.

13.5 Marksikringsplan

For tiltak i berøring med naturhensynssoner H560, eller solitære trær markert på plankart som trær som skal bevares, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak sendes inn en marksikringsplan som viser hvordan viktig vegetasjon og trær med rotsoner skal beskyttes i anleggsperioden.

Marksikringsplanen skal forelegges Bymiljøetaten til godkjennelse før tillatelse til tiltak kan gis.

14 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

14.1 Belysningsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en felles belysningsplan for feltene. Belysningsplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

15 Bebyggelse og anlegg

15.1 Utomhusplan for felt BHG1 og BHG2

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, interne gangveier (med stigningsgrad), parkering for sykkel, varelevering, renovasjonsløsning, samt eksisterende trær som skal bevares/felles.

Utomhusplanen skal videre vise utforming og materialer på utearealer med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, gjerder, boder og lehus, samt belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Den skal vise ramper og trapper, gjerder og støttemurer, levegger, støyreduserende tiltak på terreng og andre konstruksjoner. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

15.2 Utomhusplan for felt BK2 og felt UT1 og UT2

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av angitte felt i målestokk 1:200.

Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, gangveier, utforming og materialer, dekker, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

Utomhusplanen skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

15.3 Byggeplan for støyskjerm

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en byggeplan for støyskjermen. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

16 Samferdselsformål

16.1 Byggeplan for Gangveg og Annen veggrunn AVG1 og AVG2

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BHG1, BHG2 eller BK2 skal det foreligge byggeplan for gangvegen med tilgrensende annen veggrunn.

Dokumentasjon skal vise hvordan det er tatt hensyn til trærne som omfattes av hensynssoner. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren før tillatelse kan gis.

17 Grønnstruktur

17.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan for grønnstruktur i målestokk 1:200. Planen skal vise, gangveier, utforming og materialer, dekker, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt.

Landskapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

18 Fellesbestemmelse for hensynssone bevaring naturmiljø h560_1-3, bevaring kulturmiljø h570_2-4 og båndlegging etter lov om kulturminner h730

18.1 Tiltaksplan for tiltak i grunn

Før det gis tillatelse til endring av dekke eller andre tiltak innenfor hensynssonene skal tiltaksplan, marksikringsplan og prosjekteringsunderlag forelegges Bymiljøetaten for uttalelse. Tiltak skal prosjekteres i samråd med sertifisert trefaglig rådgiver.

18.2 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides skjøtselsplaner for områdene som omfattes av hensynssonene. Skjøtselsplanene skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

18.2.1 Skjøtselsplan for Lindealléen

Det skal utarbeides felles skjøtselsplan for områdene som omfattes av hensynssonene H560_1, H560_3 og H570_3. Omforent skjøtselsplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BK2, BHG1 eller BHG2.

18.2.2 Skjøtselsplan for Eikekollen/den engelske hagen

Det skal utarbeides felles skjøtselsplan for områdene som omfattes av hensynssonene H560_2, H570_2, H570_4 og H730. For båndlagt område vil det være aktuelt med vedtak etter kulturminneloven. Omforent skjøtselsplan skal senest foreligge før det gis ferdigattest for Villa Sorgenfri (felt BK2)

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

19 Før igangsettingstillatelse

19.1 Samferdselsanlegg

Igangsettingstillatelse for samferdselsanleggene må senest foreligge samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

20 Før bebyggelse tas i bruk

20.1 Overvannshåndtering

Før første brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

20.2 Uteoppholdsarealer for barnehage

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal uteoppholdsarealer som hører til tiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Nyetablerte plantefelt og nyplantede trær, skal ha midlertidige beskyttelsesgjerder.

20.3 Adkomstsone

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1, skal adkomstsone med trafikksikre arealer for myke trafikanter, samt løsning for varelevering og renovasjon, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

20.4 Støy

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal støyskjerm langs Trondheimsveien være ferdig opparbeidet.

20.5 Park og torg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal opparbeidelse av park og torg være ferdigstilt.

20.6 Rehabilitering/gjenoppbygging av Sorgenfri

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal det være gitt tillatelse til igangsetting av bygningsarbeider for rehabilitering, alternativt gjenoppbygging, av Villa Sorgenfri i felt BK2.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved Bystyrets vedtak den 20.12.2023, 484/23.
Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2024

Oslo

S-4370

TRONDHEIMSVEIEN 132, Sophies Minde.Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 227 bnr. 464, 552 og del av 555 m.m. Alt.3. Byggeområde for Boliger-Barnehage m.m.

Vedtaksdato: 14.05.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200309009
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200309009

Dokumentet består av 4 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 TRONDHEIMSVEIEN 132, GNR. 227, BNR. 464. Alternativ 3

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200309009 og datert 01.11.2006, revidert 27.03.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- byggeområde for boliger, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (forsamlingslokale, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, barnehage)
- spesialområde (uteareal for barnehage)
- spesialområde (restriksjonsområde)
- fellesområde (parkering)

§ 3. Generelt

Forretning, bevertning og strøkstjenende virksomhet tillates kun etablert i 1. etasje mot Trondheimsveien med maks 1500 m2 BRA hvorav forretningsareal skal være maks 500 m2. Balkonger kan etableres utenfor byggegrenser.

§ 4. Byggeområde

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. høyder som vist på plankartet. Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 750 m2 inkl. 1900 m22 til barnehager. Arealer under terreng inngår ikke i beregningen.
Det tillates mindre takoppbygg til trapp/heis og sikkerhetsgjerde for takterrasser tilbaketrukket over de viste gesimshøyder med maks 2,5 m. For byggeområde til den dypeste delen av Sophies Minde mot gårdsrom tillates i takflaten mot gårdsrommet arker og takterrasser, og disse skal ikke være høyere enn mønehøyden.

Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m2 BRA. Minimum 40 % leiligheter med 50 – 80 m2 BRA. Minimum 40 % leiligheter med over 80 m2 BRA. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.
Leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Alle leiligheter mot Trondheimsveien skal ha minst ett soverom pr leilighet vendt ut mot stille side.
Innenfor byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) kan det etableres barnehager med til sammen 12 avdelinger og med et maks areal på 1900 m2. Det skal innenfor dette formålet avsettes et uteareal for barnehagene på minimum 1800 m2.

§ 5. Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets fallende karakter fra nord til syd. Dominerende fasademateriale skal være tegl av samme farge som omkringliggende bebyggelse. Det tillates ikke oppsatt gjerder i og rundt området med unntak av i nabogrense i nord og i nødvendig grad rundt uteområdene til barnehagene.
Bauta med tilhørende parkareal sør for gravhaug skal holdes fri for bebyggelse og i opparbeidelse tilknyttes regulert friområde sør for planområdet.
Ved utforming av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
For ny bebyggelse i 5 og 6 etasjer skal toppetasjen ha en maks grunnflate tilsvarende 70 % av underliggende etasje. For nybygg nord for alleen skal 5. og 6. etasje ha en maks grunnflate tilsvarende 70 av underliggende 4. etasje. Byggedybden for nybygg boliger skal være maks 14 meter.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede

arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 6. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise avkjørsel, parkering, sykkelparkering, varelevering, gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, areal for opphold/lek, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, trapper og murer samt materialbruk og belysning. Det skal vises hvordan trær som skal bli stående må sikres i byggeperioden. Overvann skal fordrøyes på eget område.
For hver boenhet skal det avsettes et min. uteoppholdsareal på 25 % av boligens bruksareal. Inntil 20 % av arealet kan dekkes på terrasser og balkonger.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utearealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. Spesialområde bevaring

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenters. Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret 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.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Tidligere sykehusbygning Sophies Minde kan få etablert to nye dører mot Trondheimsveien og portal mot Bülow-Hanssens plass. På eksisterende fasade mot gårdsrommet kan det tillates endringer og evt. balkonger, karnapper og trapper. Disse konstruksjoner kan etableres utover eksisterende fasadeliv.
I takflaten mot gårdsrommet kan det tillates arker og takterrasser. Disse skal ikke være høyere enn mønehøyden. Overgangen mellom Sophies Minde og nybygg mot Trondheimsveien skal markeres, slik at det blir et tydelig skille mellom nytt og gammelt.

Innenfor Sophies Minde-bygget tillates det etablering av hemsløsninger.
For å sikre gode lysforhold og gode boligkvaliteter, kan det på KMI-bygget tillates innpassing av nye lysflater, karnapper og balkonger.

Ensidige belyste leiligheter tillates primært ikke mot nord eller nordøst, med mindre det kompenseres med andre kvaliteter som lysflater, karnapp, balkong e. 1.

Innenfor området kan maks 50 % være under 55 m2.

Det kan innenfor området opparbeides veier, stier, plasser samt leke- og oppholdsområder dersom nødvendig tiltak for bevaring av trær etableres.

Det skal ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredete kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten.
Innenfor spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning) kan det etableres en 4-avdelings barnehage. Uteareal skal da være på min. 1500 m2.

§ 8. Spesialområde - uteareal for barnehage

Spesialområdet skal være uteareal for eksisterende barnehage mot Rosenhoffgata med bestemmelser som eiendommen gnr. 226 bnr. 49.

§ 9. Avkjørsel, parkering, varetransport

Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate som vist med piler på plankart.

Parkering skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, hvor det tillates inntil 75 % av normen.
Inntil 20 parkeringsplasser for boligene og næringen kan opparbeides på terreng for besøkende, varelevering og handikappede, og plasseres så nær avkjørslene som mulig. Øvrig parkering skal anlegges under terreng/bebyggelse, og kan etableres utenfor byggegrensene. Minst 5 % av p-plassene skal tilpasses funksjonshemmede.
Varemottak skal skje på egen grunn og lokaliseres og utformes slik at utendørs oppholdsområder i minst mulig grad blir skadelidende.

§ 10. Fellesområde

Fellesareal parkering skal være felles for alle barnehagene innenfor planområdet gnr.227 bnr.464, eksisterende barnehage på gnr. 226 bnr. 49 og kolonihagen på gnr. 227 bnr. 551.

§ 11. Forurensning

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2 skal gjelde for planområdet. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Rekkefølgebestemmelse

Jørgen Løvlands gate skal være etablert gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse. Gaten skal opparbeides med kjørebane på 6 m og tosidig fortau på 2 m.
Før midlertidig brukstillatelse gis for boliger skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for en 4- avdelings barnehage.
Fellesområde - parkering skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Haaland AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200808256-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 01.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Eiendom:	227/573
Tiltakshaver:	KMI Sophies AS v/Otium øst v/Atle Mørch	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Haaland AS	Adresse:	Postboks 5061 Majorstuen, 0301 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JØRGEN LØVLANDS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
KMI Sophies AS v/Otium øst v/Atle Mørch, Bryggegata 7, 0250 OSLO, am@otium.no

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Nora Hauan
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537359
Deres ref: 9381921

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 573.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 573.

GNR. 227 BNR. 573

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.01.2010.

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

1705 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

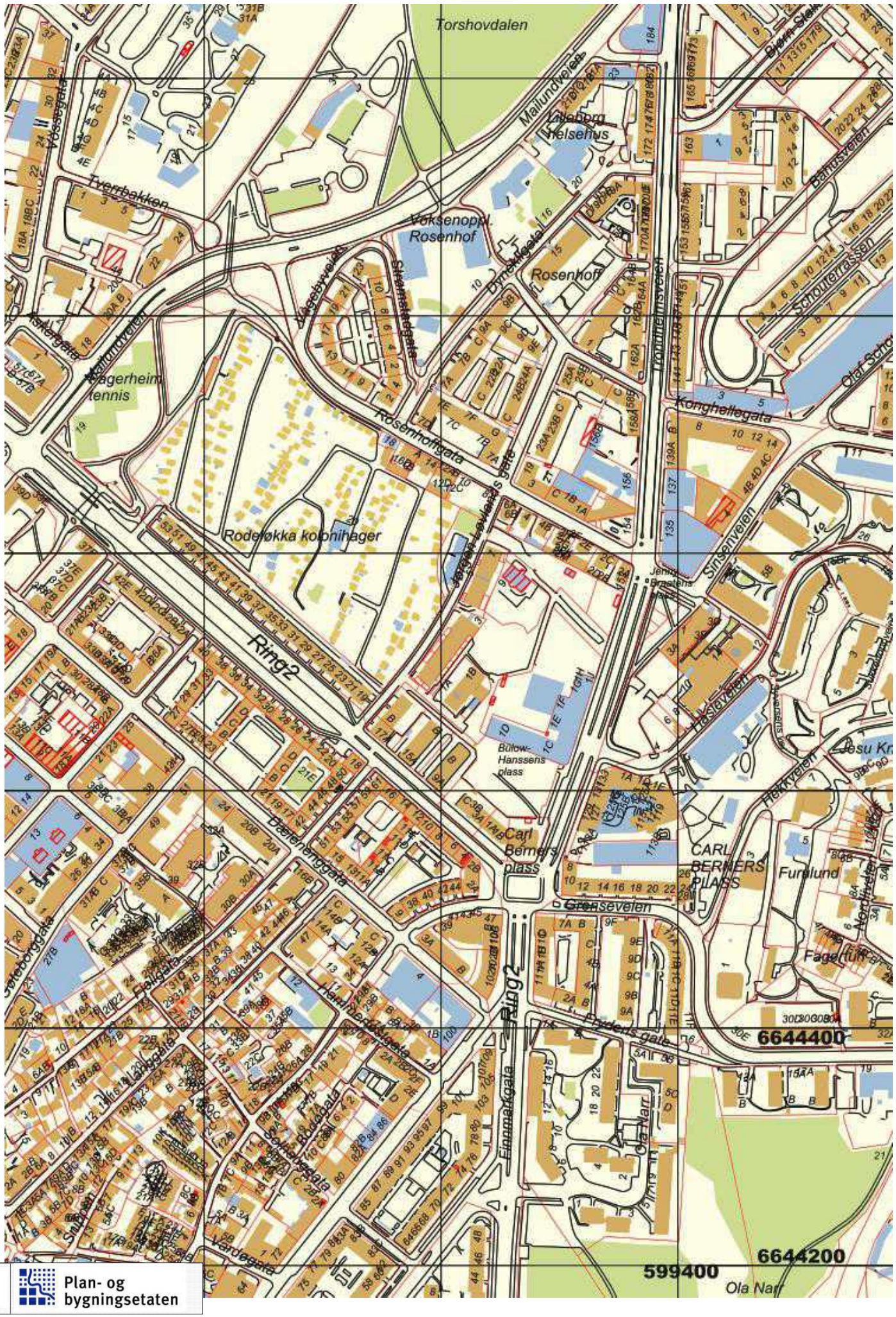
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Torshovdalen
Mailundveien
Aker Sykehus
Helsehus
Bjørn Skeis
Bjørnsveien
Tverrbakken
Vossegata
Voksenoppl. Rosenhof
Rosenhof
Dyrskuegata
Vogebrevegen
Skrammestredet
Trondheimsveien
Schouterrassen
Olaf Scho
Tåkeheimveien
Tåkeheim tennis
Rosenhoffgata
Kongsgata
Kongshellegata
Rodeløkka kolonihager
Ringv2
Sinsenveien
Jenny Braatens gate
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
CARL BERNERS PLASS
Furulund
Fagerlun
Grønsevegen
Enders gate
Einmarksgata
Ola Narr
Dælenenggata
Hauchsgata
Langgata
Schleppegrells gate
Hasleveien
Hekkveien
Nordheimveien
Jesu Kr
6644400
6644200
599400
Plan- og bygningsetaten

2.ETG

LEIL. STØRRE ENN 55M2	
LEIL. MINDRE ENN 55M2	
LEIL. OVER 2 PLAN - STØRRE ENN 55M2	27
LEIL. OVER 2 PLAN, MINDRE ENN 55M2	5
	32



LINK signatur as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no

2. etasje Leil.mix

SOPHIES MINDE

Tegn.nr 06

Indeks

Mål:1:300 Dato:010708 Tegn.: Kontr.: Godkj.:BG Ansv.: Rev.dato:



LINKSIGNATUR

KMI REVIDERT RAMMESØKNAD 2.ETG A-04 M=1:200 DES.2008

E04



RAMMESØKNAD
KMI

LINKSIGNATUR

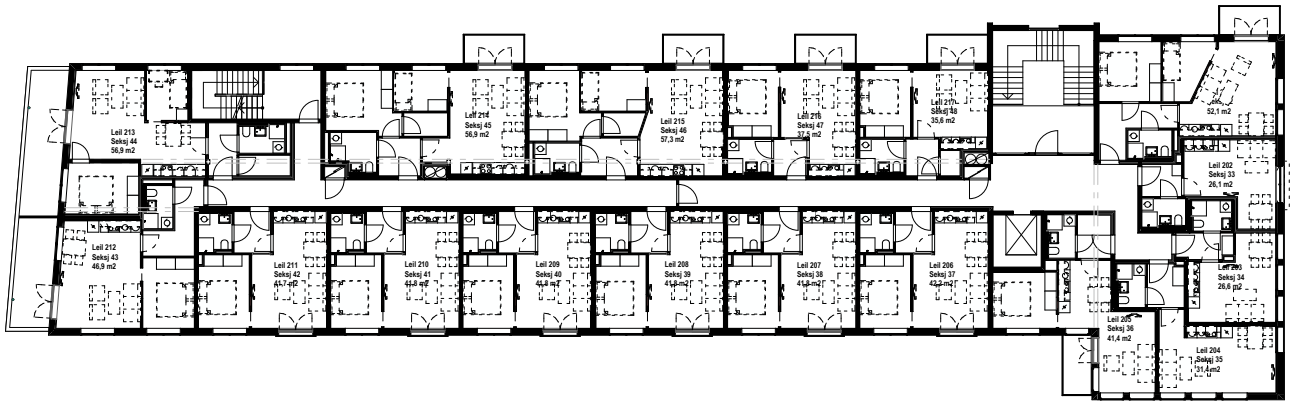
2.etg

Tegn.nr **A-04**

Indeks

Mål:1:200 Dato:100608 Tegn.: Kontr.: Godkj.: Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTA\1035 - KMI-Ryggeriti PROSJEKTERT ARKIV\01 PROSJEKTERING\DWG\101208.pln



LINKSIGNATUR

KMI SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 140111 2. Etasje M=1:200 E-3

L:\PROSJEKTA 1035 - KMI-Bygget\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\RB_Tegning endringer 2011.pln

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:
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 573, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
