PRIVATMEGLEREN ALLÉ

# JACOB AALLS GATE 34 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

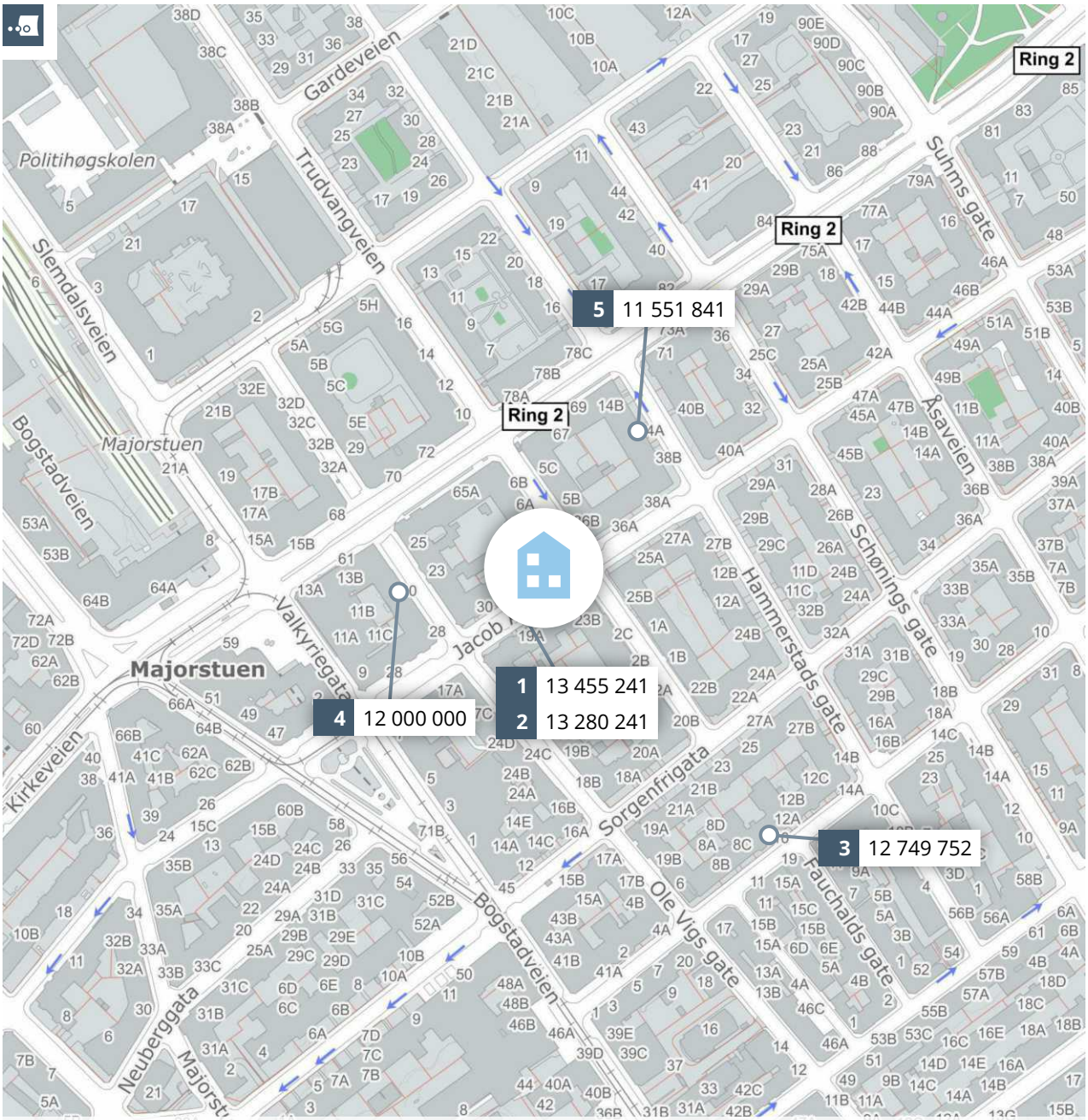
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# JACOB AALLS GATE 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 26.09.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Jacob Aalls gate 34 A, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 215 BNR 141 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

**12 000 000**

| 0 | 12 000 000 | 125 000 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 96 m² | 20 m² | - m² | 3 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1903 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 387 |
| Formue | 13 311 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jacob Aalls gate 32<br>100 m² 1890 2. etg 2 sov | 05.05.2026 | 13 200 000 | **13 375 000** | 80 241 | 13 455 241 | **134 552** |
| 2 | Jacob Aalls gate 32<br>101 m² 1890 4. etg 2 sov | 16.04.2026 | 13 490 000 | **13 200 000** | 80 241 | 13 280 241 | **131 488** |
| 3 | Schultz' gate 10<br>105 m² 1900 4. etg 3 sov | 10.08.2026 | 12 900 000 | **12 700 000** | 49 752 | 12 749 752 | **121 426** |
| 4 | Ole Vigs gate 30<br>99 m² 1915 3. etg 2 sov | 28.04.2026 | 12 300 000 | **12 000 000** | 0 | 12 000 000 | **121 212** |
| 5 | Hammerstads gate 14 A<br>105 m² 1929 2. etg 3 sov | 03.09.2026 | 11 800 000 | **11 500 000** | 51 841 | 11 551 841 | **110 018** |

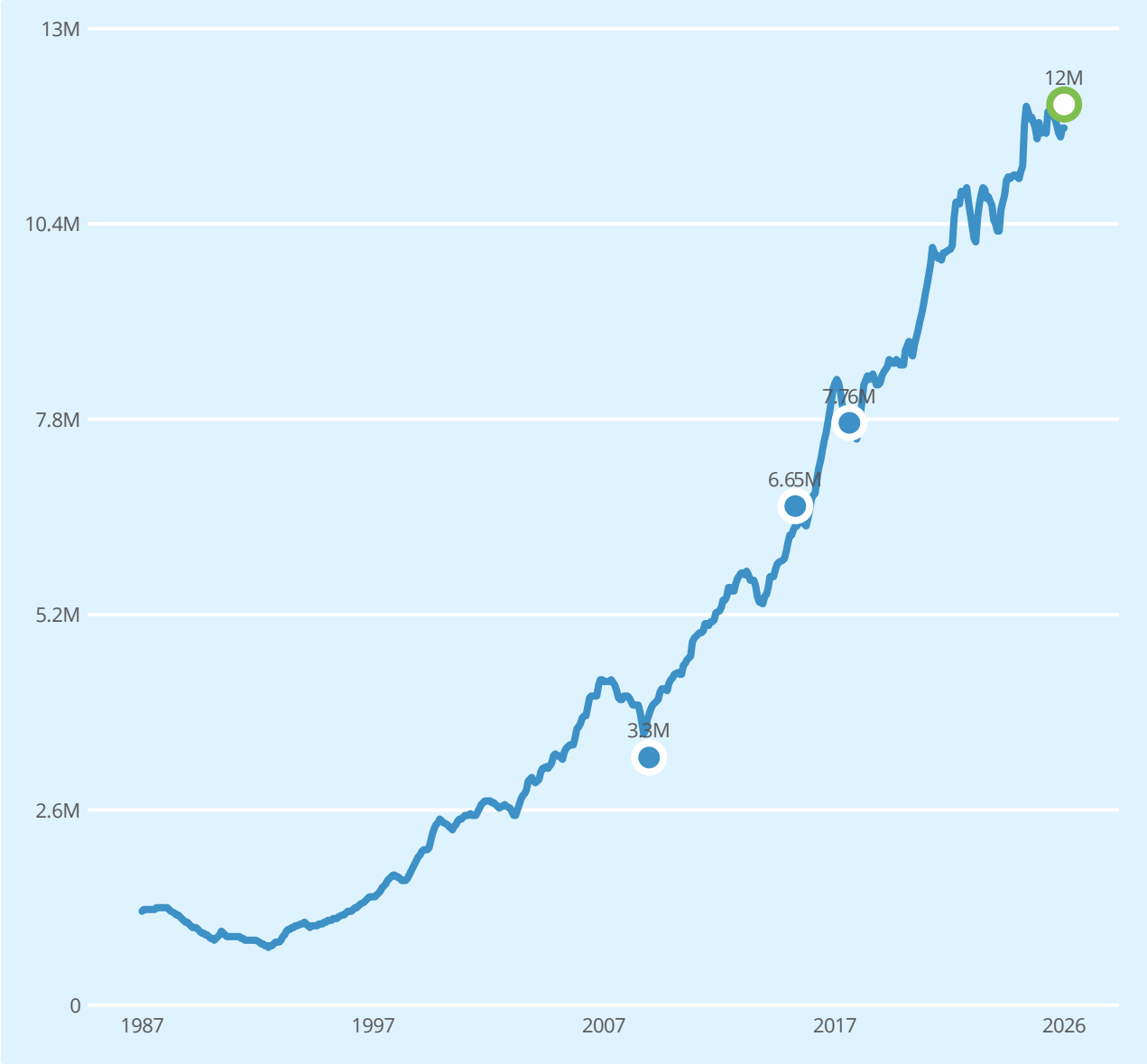
Særdeles hyggelig leilighet med deilig atmosfære. Leiligheten ligger 2. etasje og har super planløsning. Originale detaljer som stukkatur, rosetter og doble fløydører er bevart.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.05.2017 | 01.08.2017 | 05.09.2017 | 7 760 000 | 7 760 000 | 0 | 7 760 000 | |
| 08.05.2015 | 12.05.2015 | 25.06.2015 | 6 190 000 | 6 650 000 | 0 | 6 650 000 | |
| 27.02.2009 | 02.03.2009 | 22.04.2009 | 3 150 000 | 3 300 000 | - | 3 300 000 | |
| 04.08.1988 | | 04.08.1988 | - | 1 020 000 | - | 1 020 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
**11 271 000** Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

## Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

9.1M
**9 039 000** Prisantydning i snitt
**8 996 000** Salgspris i snitt
8.9M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**125 000** Jacob Aalls gate 34 A
Totalpris 12 000 000
**123 155** Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

**109 918** MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 34 A, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 141, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 96 m²**



**Befaringsdato:** 10.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1951 **Eiendomsverdi ref nr:** PO9087

**Foretak:** EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

# EK Takst AS



**Rapportansvarlig**

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

# 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, sentralt på Majorstuen i en rolig gate, få meter fra Bogstadveien / Majorstuen krysset med det meste av service tilbud.
Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje og har god takhøyde med rosetter og stukkatur. Kjøkkenet er fra 2009 og har kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue. Badet ble rehabilitert i 2009, og gulvet ble senere oppgradert i 2022/ ferdigstilt i 2023. Boligen har to vedfyrte ildsteder, skyvedørsgarderober på begge soverom og tre boder.
Det er lite slitasje på overflatene, og boligen holder gjennomgående god standard.
Eiendommen har indre gårdsrom med belegningsstein, asfaltdekke og sykkelparkering, samt flere fellesrom.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med ukjent type tekking.
Fasader av pusset mur.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også callinganlegg til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass. Til baktrappen er det en brannisolert dør.
Ca. 3 m² sørvendt betongbalkong med adkomst fra stuen.
Boligen disponerer tre boder.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har mørkmalt parkett/tregulv og fliser på badet.
Veggene har slette, malte overflater og malt panel. Det er fliser på veggene på badet.
Takhøyden er målt til ca. 3,05 meter. Himlingene har stukkatur og rosetter i de fleste rom.
Det er et isolert trebjelkelag.
I stuen er det en smijernsovn plassert i hjørnet. I spisestuen er det en Ulefos støpejerns etasjeovn.
Trapper i jern og trevirke med malte overflater. Rekkverk i smijern og håndløper i malt treverk.
Boligen har malte fyllingsdører. Det er doble fløydører mot stuen.

VÅTROM Gå til side

Badet ble rehabilitert i 2009 med blant annet nytt gulv med varmekabler, sluk, membran, fliser og innredning. I 2022 ble gulvet oppgradert med nye fliser lagt på eksisterende fliser.
På veggene er det 60 x 60 cm fliser. Taket har slett, malt overflate. Spotter i tak og lys i speil fungerer som lyskilder.
På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 3,5 x 3,5 cm fliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring.
Badet har veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass. Dusjen har regnfallsdusj. Det er servantinnredning med toppmontert servant på finert benkeplate, samt speil med overlys.
Badet har elektrisk avtrekksvifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2009 og har kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har hvite, glatte fronter.
Det er malt tregulv og slette, malte vegger. Taket har slett, malt overflate med taklamper og lys under overskap som lyskilder.
Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.
Kjøkkenet har malt benkeplate i heltre med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det 5 x 5 cm fliser.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Vannskapet har forskriftsmessig avrenning.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har en ny 120 liters varmtvannsbereder og WaterGuard.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringene er plassert i hovedtavle i kjelleren.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

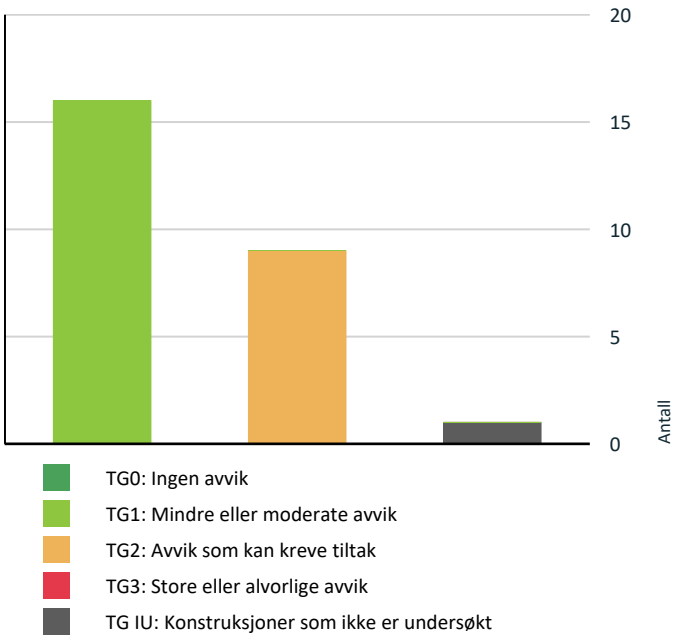
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1913
Ferdigattest på oppføring av balkonger fra 2005.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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**

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / Spisestue > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** 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

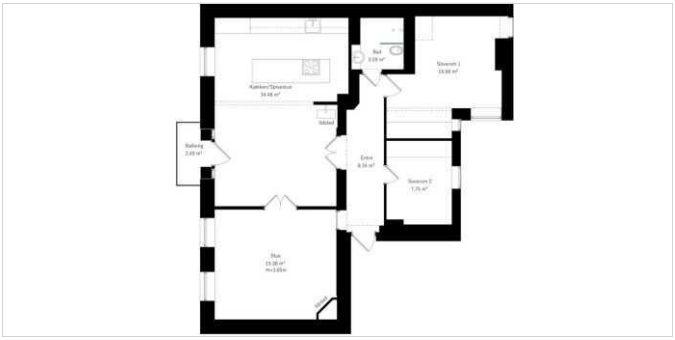
**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1903

**Anvendelse**
Bygget er på Byantikvarens Gule liste i Kulturminnesøk.

**Standard**
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder entré/gang, bad/WC, to soverom, kjøkken i åpen løsning, spisestue med støpejernsovn og stue med vedkamin og utgang til ca. 3 m² balkong.
I tillegg disponerer leiligheten kjellerbod på ca. 15,5 m², loftsbod på ca. 2,5 m² samt bod i baktrapp på ca. 1,5 m².

**Vedlikehold**
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med ukjent type tekking.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Fasader av pusset mur.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også callinganlegg til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 1984.
Til baktrappen er det en brannisolert dør.

**Vurdering av avvik:**
• .
TG 2 settes grunnet alder på dørene. Ytterdører har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tilstandsgrad 2 settes derfor på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Ca. 3 m² sørvendt betongbalkong med adkomst fra stuen. Balkongen har rekkverk i smijern med målt høyde på 96 cm.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger fra 2005.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Se «Opplysninger om eiendommen» for informasjon om vedlikeholdshistorikk for fellesdeler i bygget. Styret har et aktivt forhold til løpende vedlikehold.

For nærmere informasjon om planlagte og kommende vedlikeholdsprosjekter anbefales det å kontakte megler.

## TG 1 Boder

**Beskrivelse**

Boligen disponerer tre boder: kjellerbod på ca. 15,5 m², loftsbod på ca. 2,5 m² samt bod i baktrapp på ca. 1,5 m².

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene har mørkmalt parkett/tregulv og fliser på badet. Det er en oppbygd kant på ca. 2 cm mellom spisestue og kjøkken.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har slette, malte overflater og malt panel. Det er fliser på veggene på badet.

Takhøyden er målt til ca. 3,05 meter. Himlingene har stukkatur og rosetter i de fleste rom.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er et isolert trebjelkelag. Gulvet er kontrollert punktvis med laser. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvise målinger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå (2. etasje samt kjeller), og radonmåling vurderes derfor ikke som relevant.

## ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har to ildsteder tilkoblet sameiets pipeløp. Pipeløpene faller under sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke videre vurdert.

Ifølge opplysninger ble pipeløpene rehabilitert i 2014, og det ble montert stålrør i de pipeløpene som er i bruk. Arbeidene ble utført av Pipeeksperten.

I stuen er det en smijernsovn plassert i hjørnet. I spisestuen er det en Ulefos støpejerns etasjeovn.

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper i jern og trevirke med malte overflater. Rekkverk i smijern og håndløper i malt treverk.

Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte fyllingsdører. Det er doble fløydører mot stuen.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble rehabilitert i 2009 med blant annet nytt gulv med varmekabler, sluk, membran, fliser og innredning. Nye fliser er lagt på eksisterende gulv, mens veggflisene er fra 2023-rehabiliteringen.

Byggteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen av badets opprinnelige konstruksjon. For gulvet, som ble oppgradert i 2022, legges TEK17 til grunn for vurderingen.

Badet ble fedigstilt 2023.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring



### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone fra 2009. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

På veggene er det 60 x 60 cm fliser. Taket har slett, malt overflate.
Spotter i tak og lys i speil fungerer som lyskilder.
Veggflisene er fra 2023-rehabiliteringen
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt nye fliser på eksisterende gulv av type 60 x 60 cm fliser, med 3,5 x 3,5 cm fliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal være fallforhold på minimum 1:50 i våtsonen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som et avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Foliemembran er eldre enn 18 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass. Dusjen har regnfallsdusj. Det er servantinnredning med toppmontert servant på finert benkeplate, samt speil med overlys.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

2.ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot naboseksjon og badet for øvrig består av utforede murvegger. Hulltaking er derfor ikke praktisk mulig uten inngrep i tilstøtende konstruksjoner.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er fra 2009 og har kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har hvite, glatte fronter. Det ble utført malerarbeider og øvrige arbeider på kjøkkenet i 2023.

Det er malt tregulv og slette, malte vegger. Taket har slett, malt overflate med taklamper og lys under overskap som lyskilder. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.

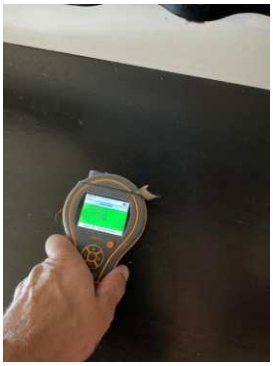
Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Stekeovn fra IKEA
Platetopp med fire soner fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA/Whirlpool
Vinskap
Kombiskap fra IKEA
Det er installert vannstoppsystem.

Kjøkkenet har malt benkeplate i heltre med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det 5 x 5 cm fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







### 2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er ikke ventilator eller annen form for forsert avtrekk over komfyren. Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestue/stue.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestuen. Det er ikke montert ventilator eller annen form for forsert avtrekk ved kokesonen. Avtrekksforholdene ved kokesonen vurderes derfor som ikke tilfredsstillende

**Konsekvens/tiltak**

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskap har forskriftsmessig avrenning.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ifølge opplysninger fra sameiet ble det i 2017 utført kamerainspeksjon og spyling av alle sentrale avløpsrør, inkludert rørene ut mot offentlig ledningsnett.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.  Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette. Bygningen er oppført på Gul liste, og gjennomføringer i konstruksjonene kan derfor være begrenset og kreve særskilt avklaring.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har en 120 liters varmtvannsbereder og WaterGuard fra 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## 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**

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringene er plassert i hovedtavle i kjelleren.
Det ble utført elektrisk arbeid på bad, i gang og på kjøkken i 2022.
Samsvarserklæring foreligger,

**Vurdering av avvik:**

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

**Konsekvens/tiltak**

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

## TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med stedvise panelovner og gulvvarme på badet.
Oppvarmingen suppleres med to vedovner, plassert i stuen og spisestuen.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

# TOMTEFORHOLD

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur
Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

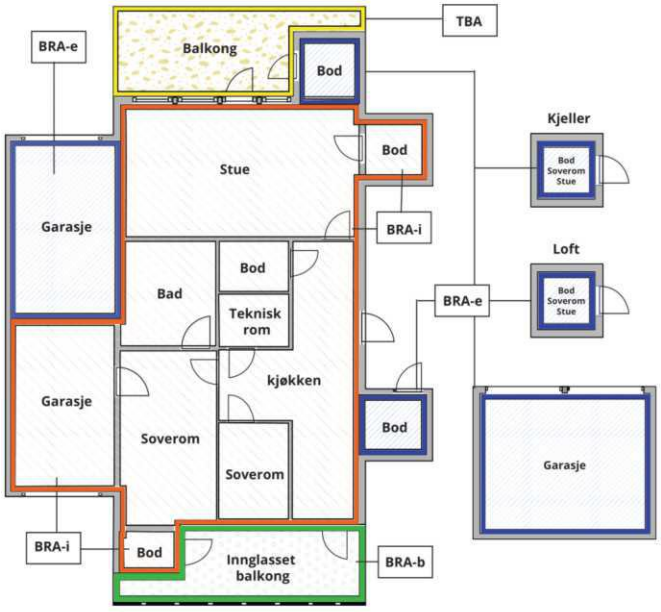
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 96 | 2 | | 98 | 3 |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| Kjeller | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | **96** | **20** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **116** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Kjøkken / spisestue, stue, entré / gang, soverom 1, soverom 2, bad | Bod | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Leiligheten er oppmålt til 95,56 m²m, avrundet til 96 kvm.
I tillegg kommer kjellerbod på ca. 15,48 m², loftsbod på ca. 2,55 m² og bod i baktrapp på ca. 1,58 m² (oppført på samme etasje som hovedenhet)
Balkongen er oppmålt til ca. 2,5 m², avrundet til 3 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1913
Ferdigattest på oppføring av balkonger fra 2005.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.9.2026 | Thomas Espolin-Kahrs | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 215 | 141 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Jacob Aalls gate 34 A

**Hjemmelshaver**
Seeberg Marie Hvalsbråten

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet, rett ved en av hovedstadens beste handlegater. Det er umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til nisjebutikker, og fasjonable motehus som du ikke finner andre steder i byen.

Jacob Aalls gate er en vakker gate som prydes av nydelig arkitektur og frodige trær og ligger like ved Bogstadveien, en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 30 min. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Nye Valkyrien senter ligger i umiddelbar nærhet. Senteret som åpnet i 2020 har lokaler på 6500 kvadratmeter som strekker seg over 3 plan. Her er det nye spennende konsepter, både når det gjelder butikker og serveringssteder. En stor high-end multibrand butikk, vinmonopol, kaffebrenneri og en spennende mathall er noe av det du møter.

Videre er det kort vei til Marienlystparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger kun en kort rusletur fra boligen, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislett bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen Park ligger også alle godt innen rekkevidde.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.Det er beboerparkering i området, sone A

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiet tomt / 836 kvm.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

**Tinglyste/andre forhold**

Beskrivelse av sameiet
Sameiet Jacob Aalls gate 34 med Org.Nr. 992965959 har OAE Forretningsførsel AS som forretningsfører. Sameiet består av 14 seksjoner og er et meget veldrevent sameie.

Større vedlikehold/rehabiliteringer:
2023 - Foretatt årlig ettersyn av alarmanlegget og batteriene i begge styringsenhetene er byttet.
2023 - Det ble reparert ytter- og undertak over en beboer sin leilighet ifbm vannlekkasje.
2020 - Bytte av nedløp, snøstopper, festet løs plate og lagt underlagspapp under antenne.
2018 - Drenering grav mot Trudvangveien og sammenkoblet med dreneringen mot Jacob Aalls gate. Lagt 2 nivåer av drenering.
2017 - Kamerainspeksjon og spyling av alle avløpsrør, inkludert rørene ut i veien.
2016 - Elkontroll i flere leiligheter.
2015 - Reparasjon av kum i bakgård.
2015 - Fasaden spylt.
2015 - Installasjon av nytt ringeklokkepanel.
2014 - Smijernsgjerde montert.
2014 - Pipeløp renovert. Stålrør satt inn i de pipeløp som er i bruk. Utført av Pipeeksperten.
2011 - Foten av muren ved A-oppgangen dekket med blikk.
2011 - Nedre del av muren pusset opp med kalkmørtel, deretter malt.
2011 - Fasaden spylt.
2007 - Drenering rundt bygningsmassen ble foretatt.
2004 - Balkonger mot bakgård ble satt opp.
2004 - Bakgårdsfasaden ble pusset opp (murpussen på veggene ble fjernet og påført ny puss/slamming).
2004 - Vinduene i bodene i trappehusene og bodene ble skiftet ut. Dører til balkonger ble innsatt.
2004 - Bakdørene (fra 1985) ble justert og utsatte hjørner fikk stålbeslag.
2004 - I nedløpsrør fra taket, er det installert varmekabler mot nedising.
2004 - Utbedring av aktuelle sålebenker etter krav fra hussopp forsikring.
2004 - Lysarmaturer og fotoceller ble skiftet ut.
2004 - Forhagens beplanting og gruslegging ble oppgradert.
1991 - Drenering av gården.
For øvrig omfattende beskrivelse av vedlikehold/rehabiliteringer gjort i sameiet, bes interessenter sette seg inn i "Viktig å vite som eier og/eller beboer i Sameiet Jacob Aalls gate 34" som ligger vedlagt i vedlegget til salgsoppgaven.

Det gis anledning for dyrehold i sameiet. Det aktuelle dyreholdet skal i forkant godkjennes av styret ut ifra skriftlig søknad fra seksjonseier. Se mer informasjon i vedtektene §15.

Telia - TV og internett med muligheter for individuell utvidet avtale om kanaler samt telefon / bredbånd.

Brannvesen anbefaler kun bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser. Til bakgårds bruk har sameiet en kullgrill. Grillen er plassert i boden med inngang fra bakgården. Grillen kan benyttes av seksjonene.

Kommunen har ansvar småmåking og strøing av fortau. Måking av bakgården er et felles ansvar hos beboerne.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger fra Takstmann | | | Fremvist | | Nei |

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# 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.

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

# Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260285 |
| Addresse | Jacob Aalls gate 34 A | | |
| Postnr. | 0364 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Marie Hvalsbråten Seeberg | | |

### 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?**

2017

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 2017

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF

### 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

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

Nye fliser på vegg og gulv, nytt toalett og dusj samt servant.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert nytt bryterpanel. Tilkoblet 4 stk led downlights og 1 stk ac box. Montert dobbel jordet stikk ved vask på badet.

**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:**

Dokumentasjon av det elektriske anlegget. Rapport fra sluttkontroll.

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**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

**Beskrivelse:**

Det ble i 2025 en forsikringssak grunnet drypplekkasje fra et avløpsrør i 5.etg. Dette ble raskt ordnet av sameiets forsikring.

**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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.09.2026

Signert av *Marie Hvalsbråten Seeberg*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

13.DEC.83 014049

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 215 | 141 | | OSLO |

**2. Eier**

Navn: A/S Jacob Aallsgt. 34

Fødselsdato (dag, mnd., år):

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 1691 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 103 | 21 | | |
| 2 | B | 149 | 22 | | |
| 3 | B | 70 | 23 | | |
| 4 | B | 114 | 24 | | |
| 5 | B | 149 | 24 | | |
| 6 | B | 99 | 26 | | |
| 7 | B | 114 | 27 | | |
| 8 | B | 149 | 28 | | |
| 9 | B | 99 | 29 | | |
| 10 | B | 114 | 30 | | |
| 11 | B | 149 | 31 | | |
| 12 | B | 99 | 32 | | |
| 13 | B | 115 | 33 | | |
| 14 | B | 168 | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 1691 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

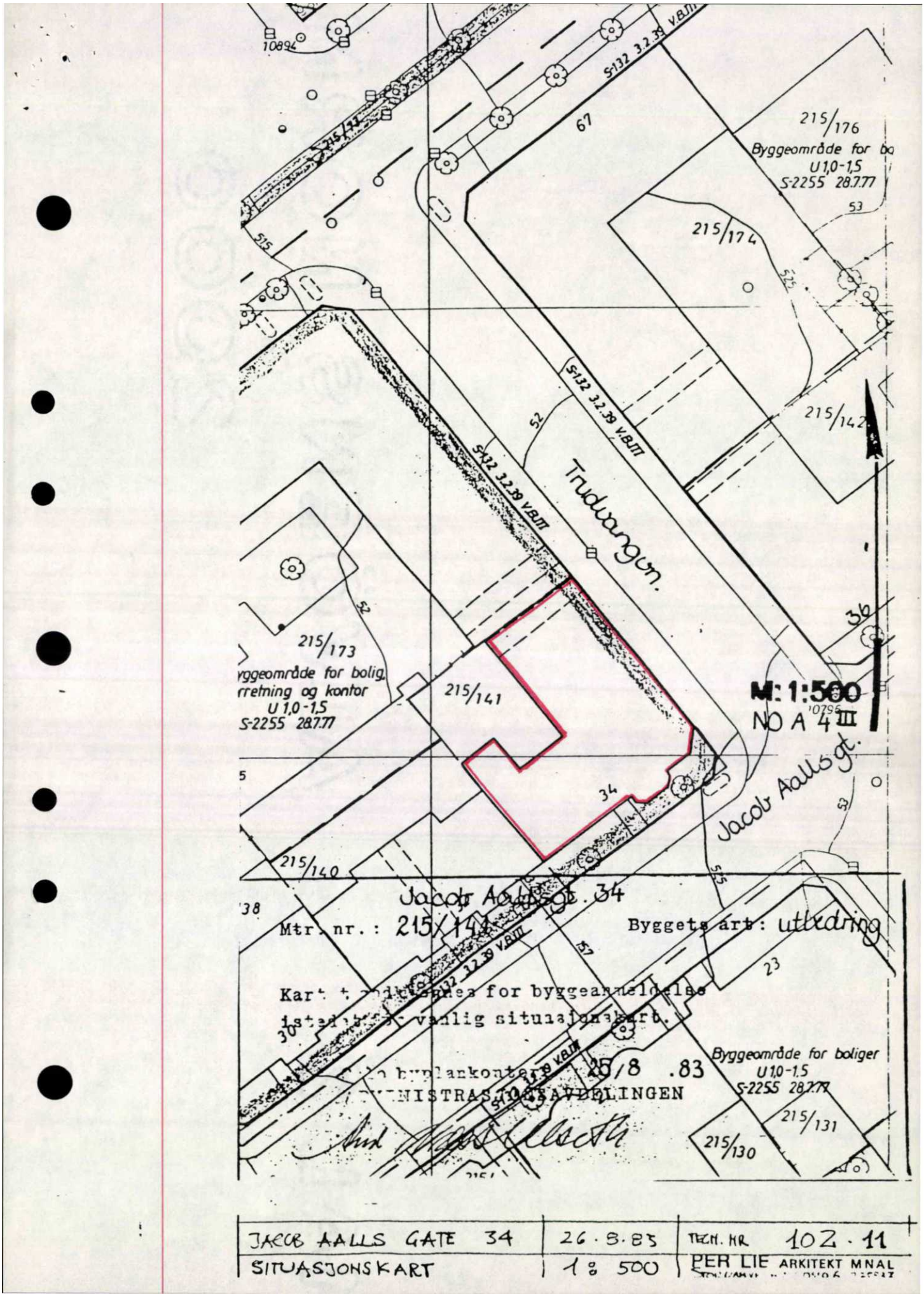
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

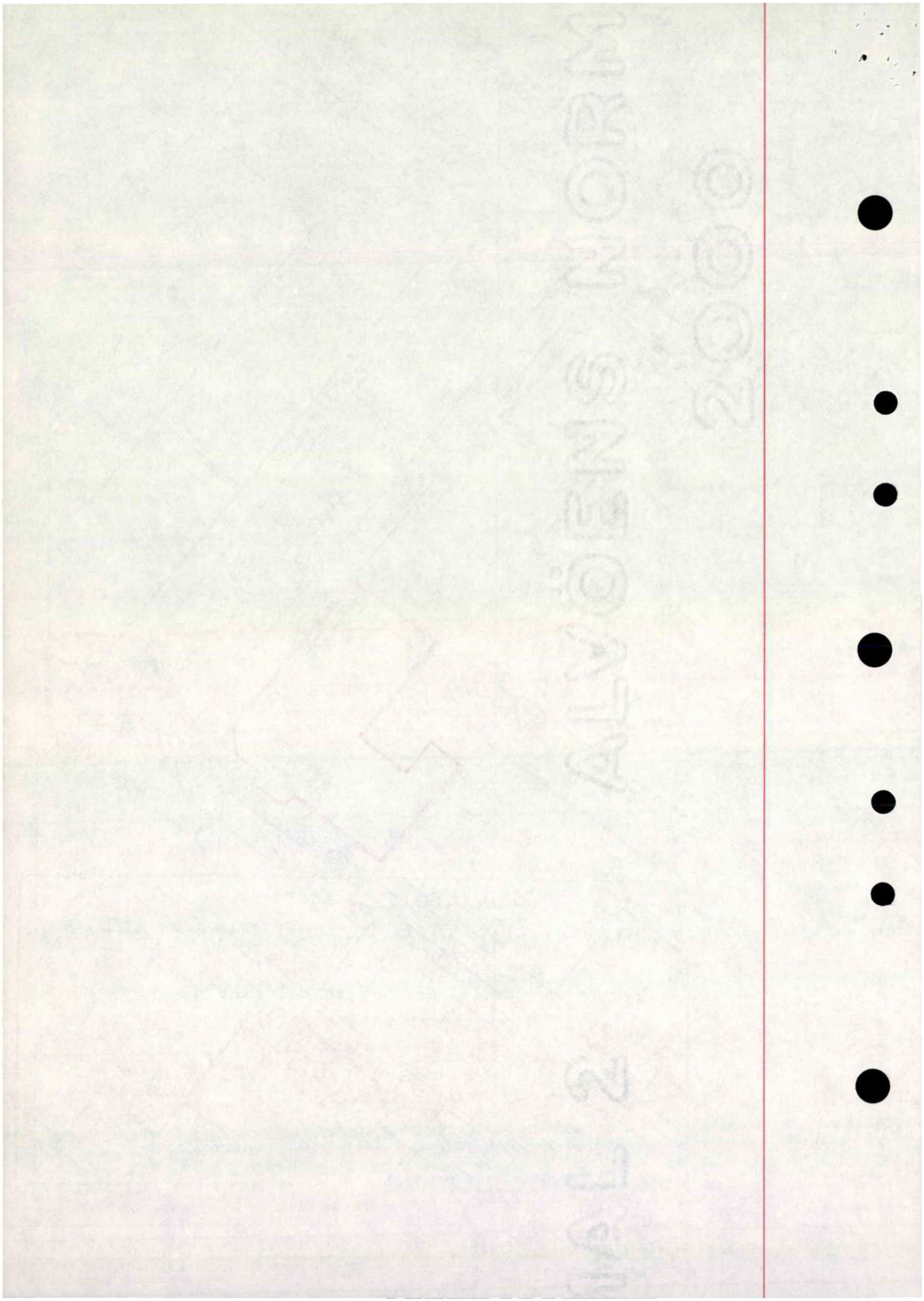
**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Oslo, | For A/S Jacob Aallsgt. 34 under avvikling. |
| Sted | Trond Bakkevig, Lillian Rydersen. |

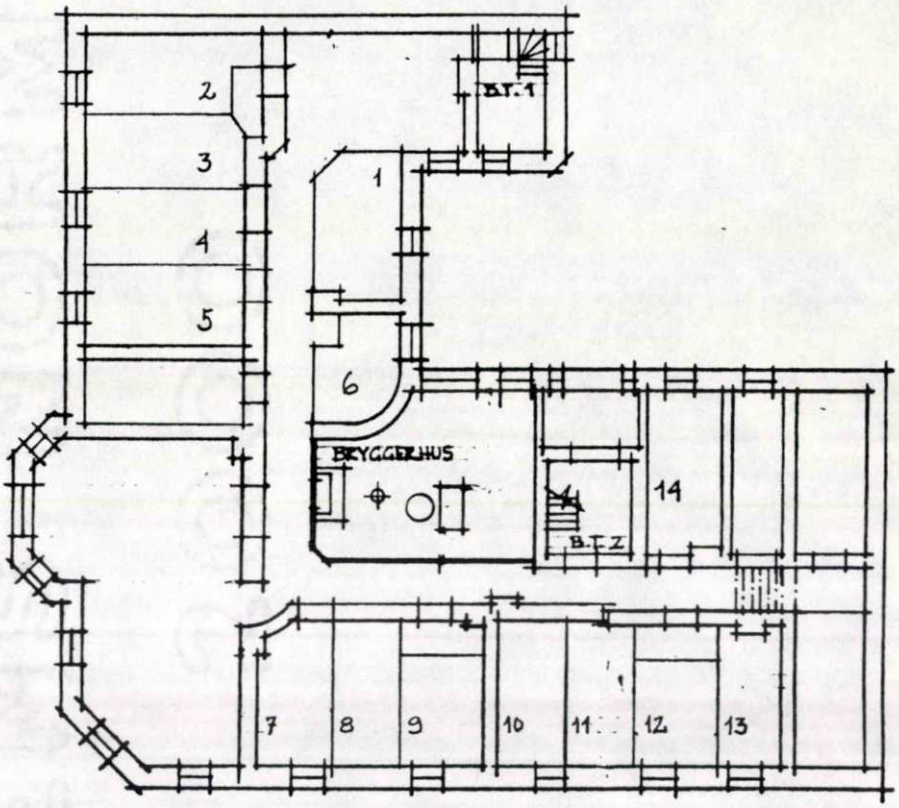
**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Adv. Per Tangen | Kr. Augustsgt.19,Oslo 1. | 208008 |


215/176
Byggeområde for bo
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
215/174
215/142
215/173
Byggeområde for bolig,
rretning og kontor
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
215/141
215/140
215/131
215/130
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
S-132 3.2.39 V.BIII
Trudvangen.
Jacob Aalls gt.
M: 1:500
NO A 4 III
Jacob Aalls gt. 34
Mtr. nr.: 215/141
Byggets art: utvidring
Kart t. ... for byggeanmeldelse
... vanlig situasjonskart.
... 25/8 .83
... TEKNISTRASJONSAVDELINGEN
JACOB AALLS GATE 34
SITUASJONSKART
26.8.83
1:500
TECH. NR 102.11
PER LIE ARKITEKT MNAL

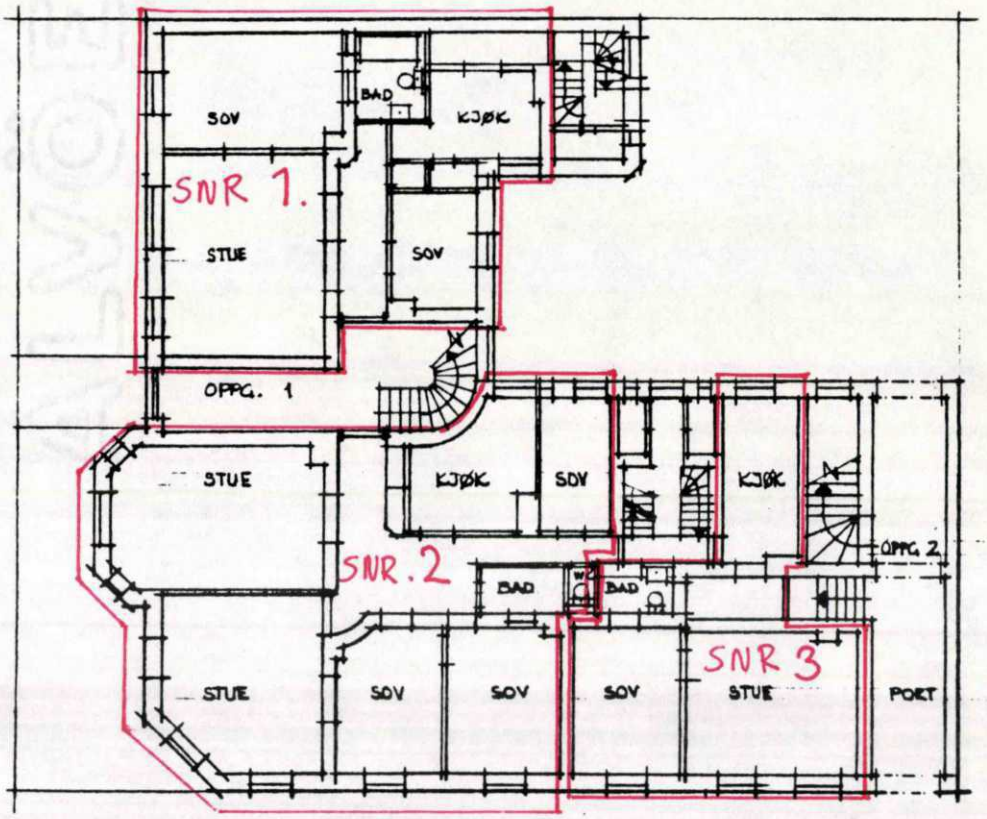


1




BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34
OSLO, 25·9·83
9·3·85
PLAN AV
KJELLER
MÅL 1:200
PER LIE ARKITEKT MNAL
SIDSAMVEIEN 29 B, OSLO 6 27 32 87

2



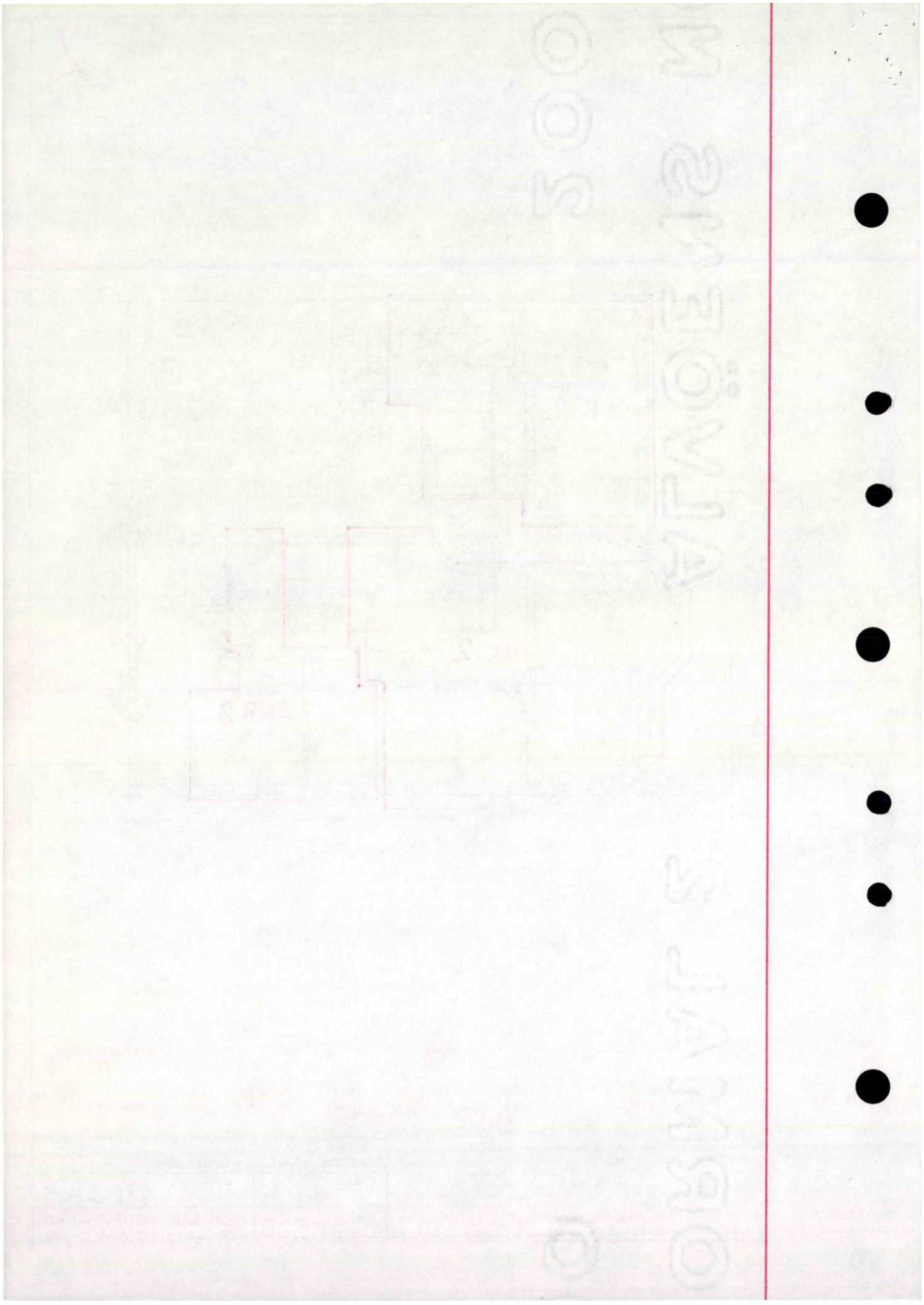

BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34

OSLO, 9.3.83

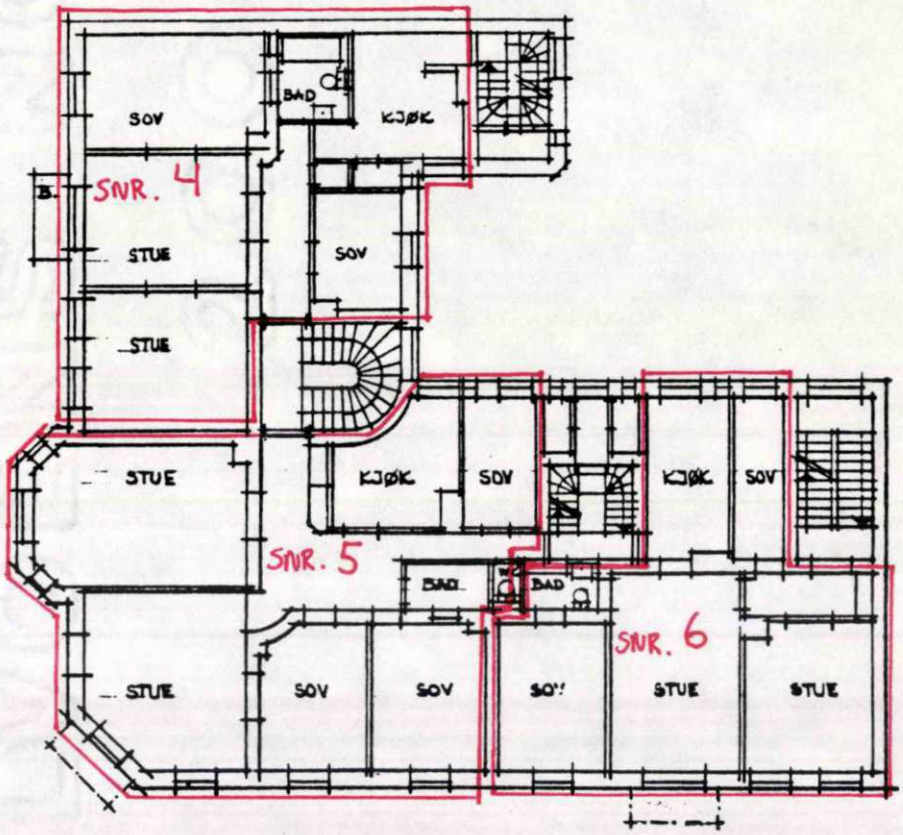
PLAN NR 1 ETG

MÅL 1:200

PER LIE ARKITEKT MNAL
STØREKAMVEIEN 29B OSLO 6 27-58 87

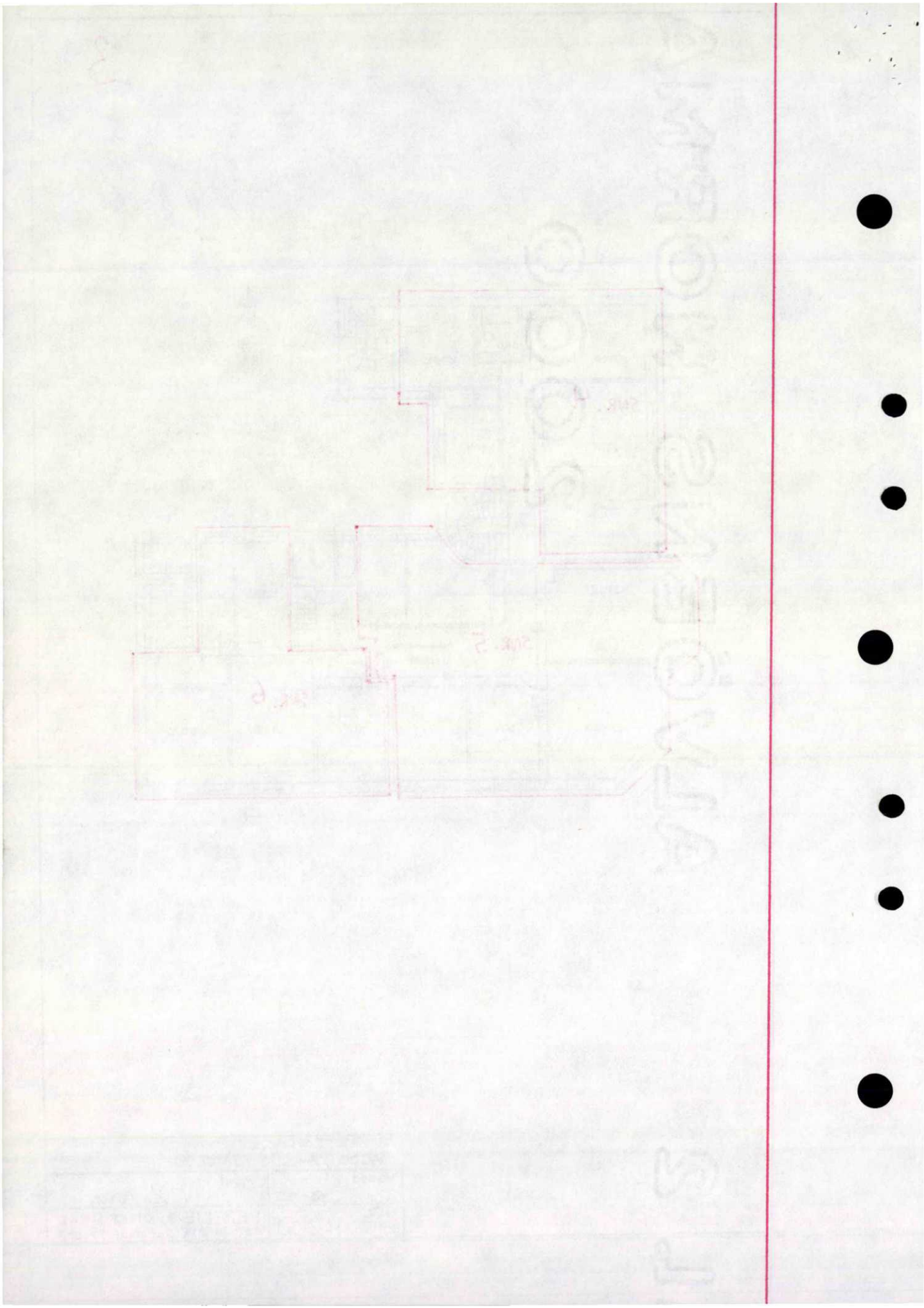


3

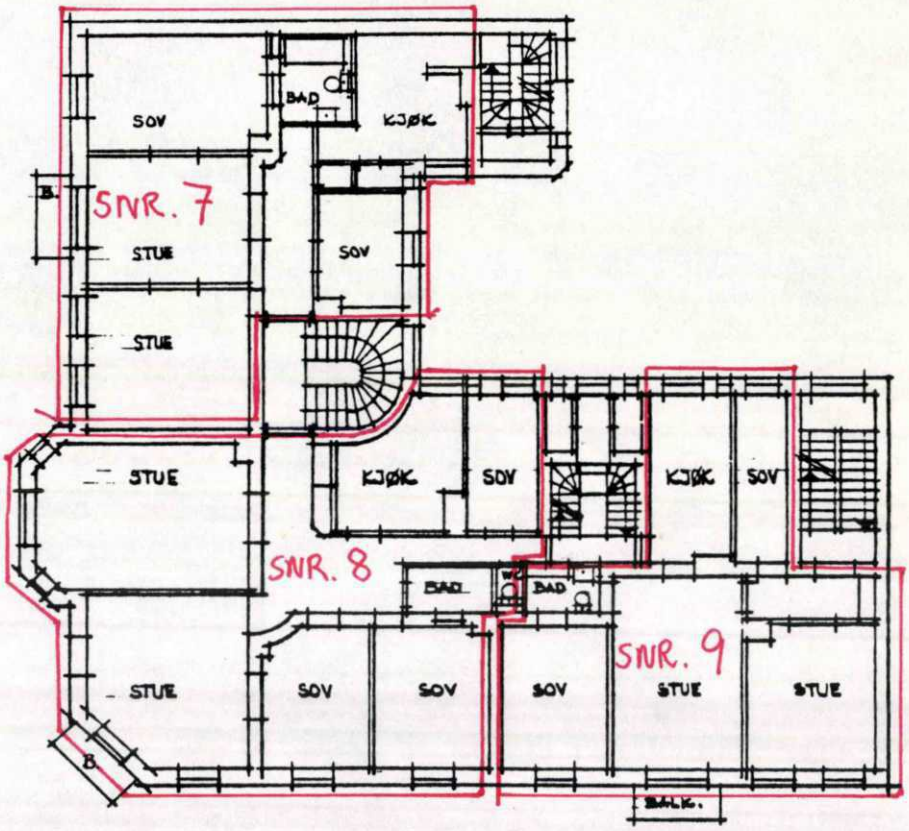



BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34

| | |
|---|---|
| OSLO, 9.3.83 | PLAN AV 2 ETG |
| MÅL 1:200 | PER LIE ARKITEKT MNAL STORDAMVEIEN 29B OSLO 6 27-58 87 |

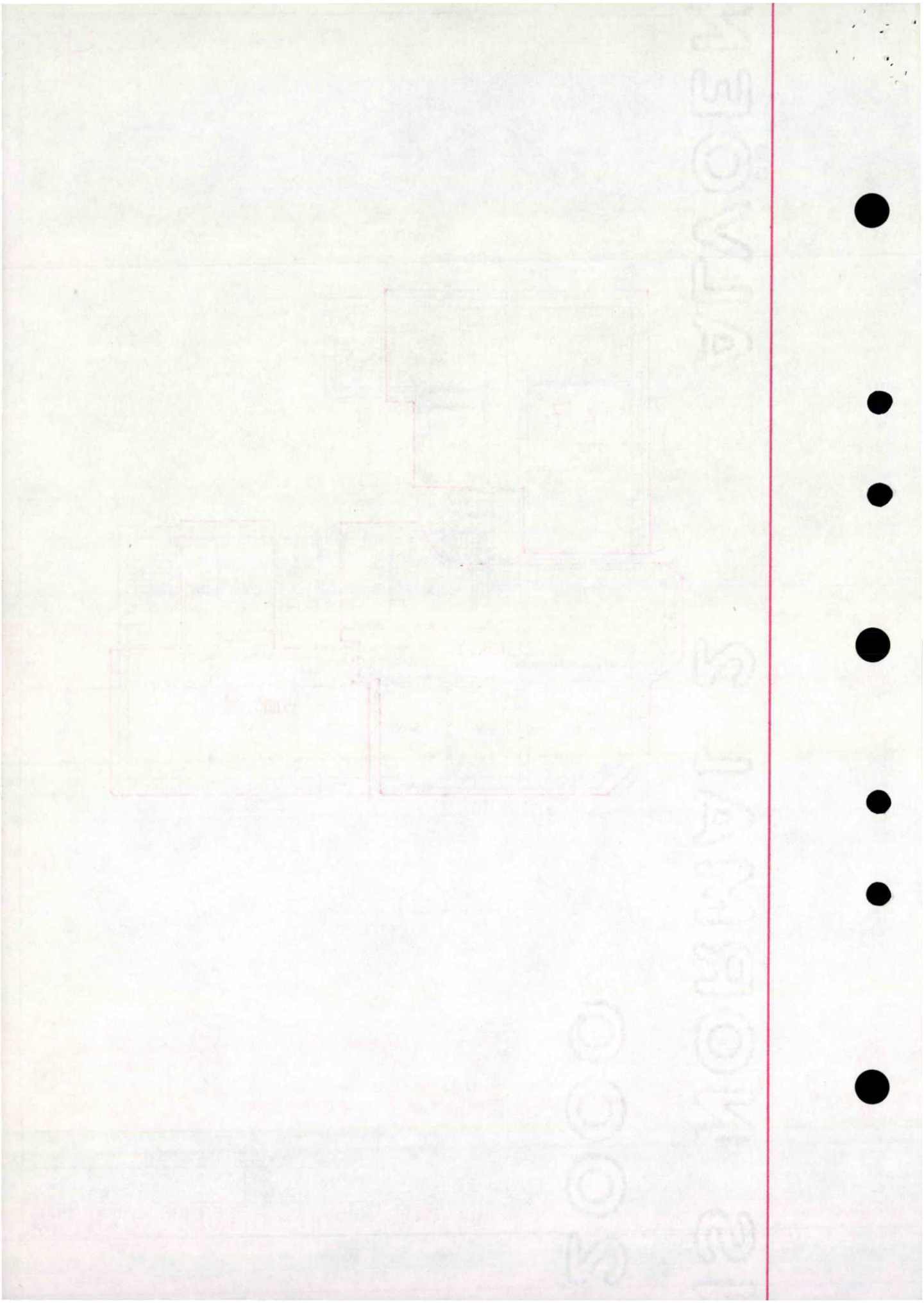


4

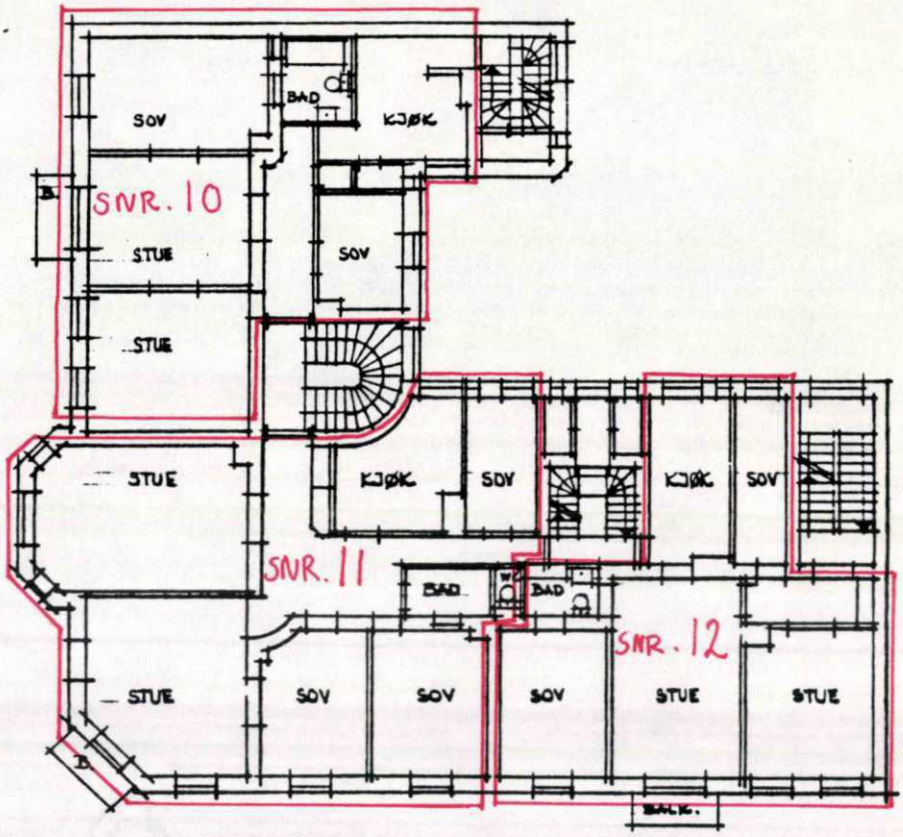



BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34

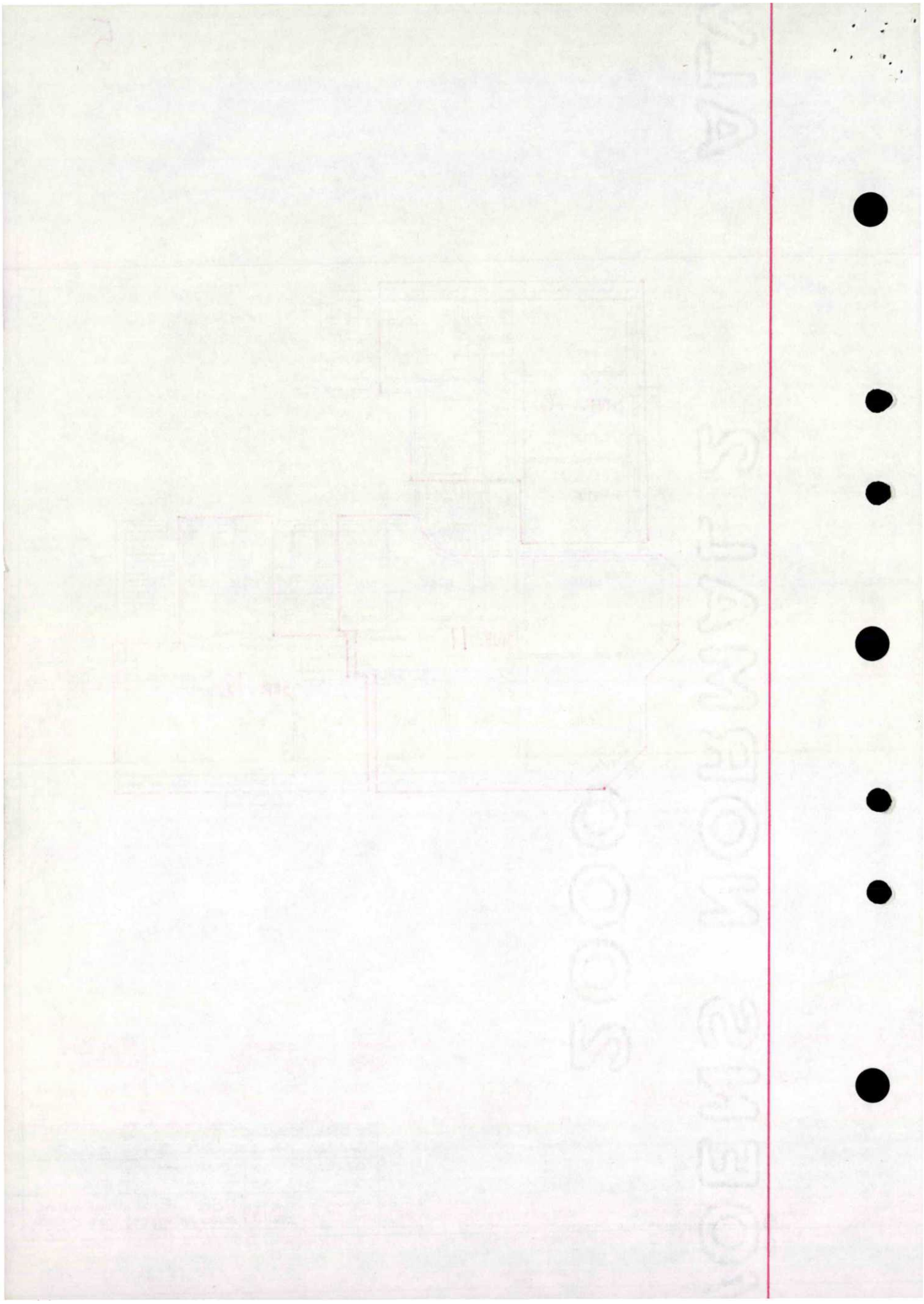
| | |
|---|---|
| OSLO, 9.3.83 | PLAN AV 3 ETG |
| MÅL 1:200 | PER LIE ARKITEKT MNAL STORGATEN 29B 0166 27-58 87 |



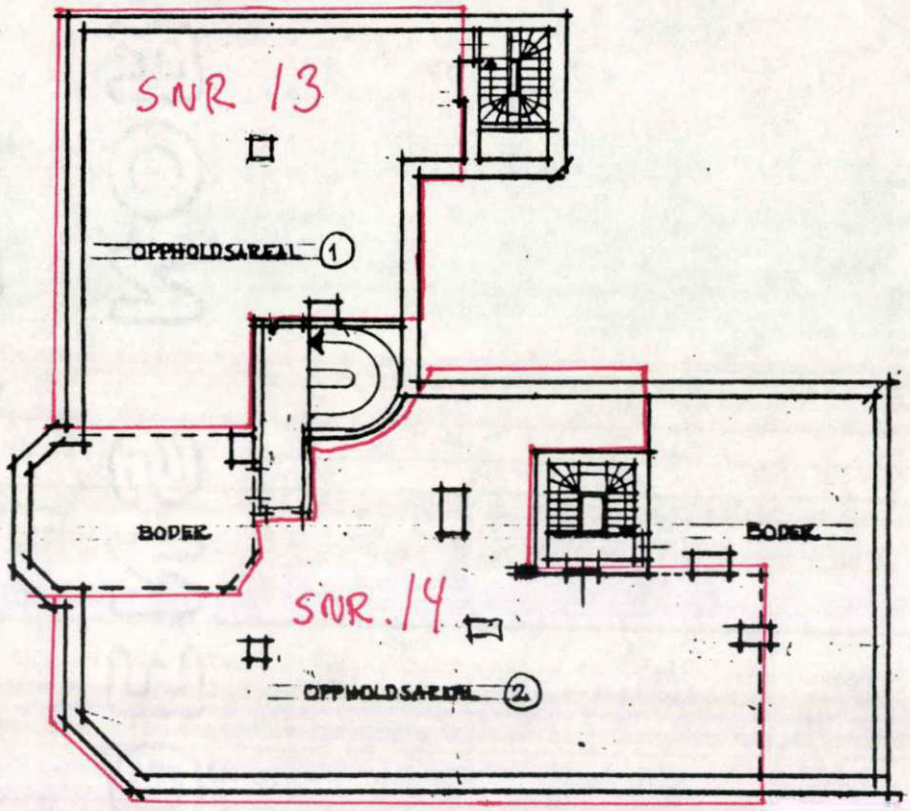
5




BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34
OSLO, 9.3.83
PLAN AV 4 ETG.
MÅL 1:200
PER LIE ARKITEKT MNAL
STORDAMMVEIEN 29B OSLO 6 27-58B7

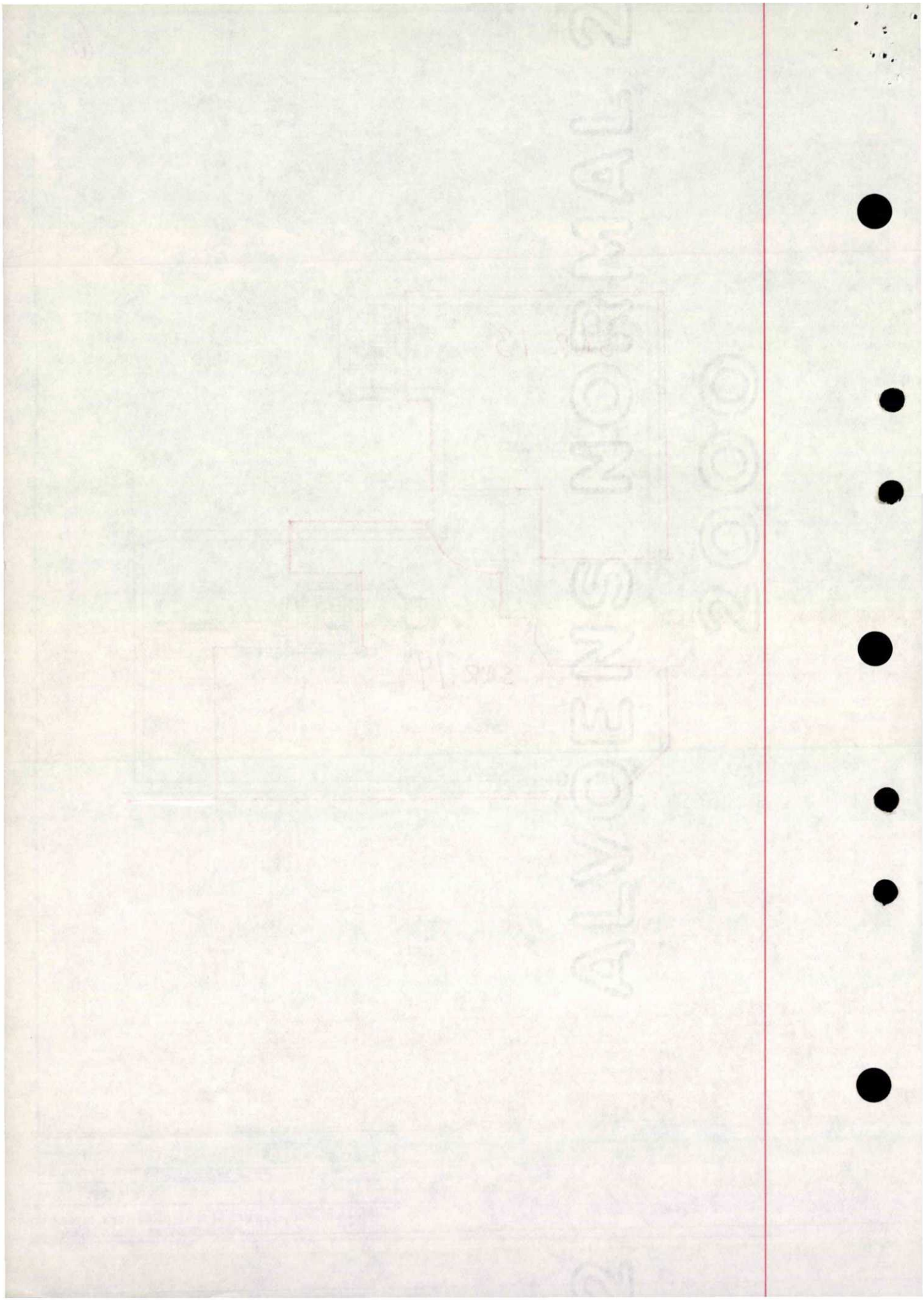


6




BORETTSLAGET
JACOB AALLS GATE 34

| | |
|---|---|
| OSLO, 25-9-83 9.3.83 | PLAN AV LOFT |
| M&L 1:200 | PER LIE ARKITEKT MNAL [illegible] |



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

**KOPI**

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 07 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202515-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JACOB AALLS GATE 34B | Eiendom: | 215/141/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Jacob Aalls gate 34 v/Einar C. Røed | Adresse: | Jacob Aalls gate 34, 0364 OSLO |
| Søker: | Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS | Adresse: | Sagveien 23 B, 0458 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 34B

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.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Jacob Aalls gate 34 v/Einar C. Røed, Jacob Aalls gate 34, 0364, OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/06966-3 | Magnus Øivind Ullnæss | 16.09.2025 |

Adresse: Jacob Aalls gate 34A
Eiendom: 215/141
Ansvarlig søker: Firesafe As
Tiltakshaver: SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

## Ferdigattest - Jacob Aalls gate 34 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 10.09.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

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

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

*Sophie Katrin Sterud*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Firesafe As

Kopi til:
SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D.

OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og vannklosetter

på matr.nr. 34 Jacob Aalls gate

Innlevert 24. april 1935 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 25-4-1935.

Bygningssjefen

GM/VW.

Ad: 34 Jac. Aallsgate, jnr. 495/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

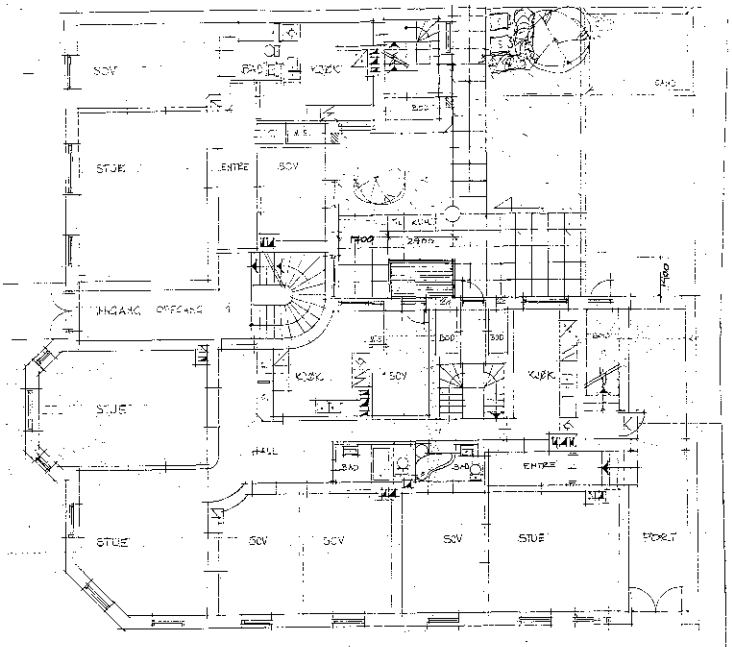
Dører mrk. X på bl. 1 må igjenmures. Gulvene må støpes med fall til sluk og regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 6. mai 1935.

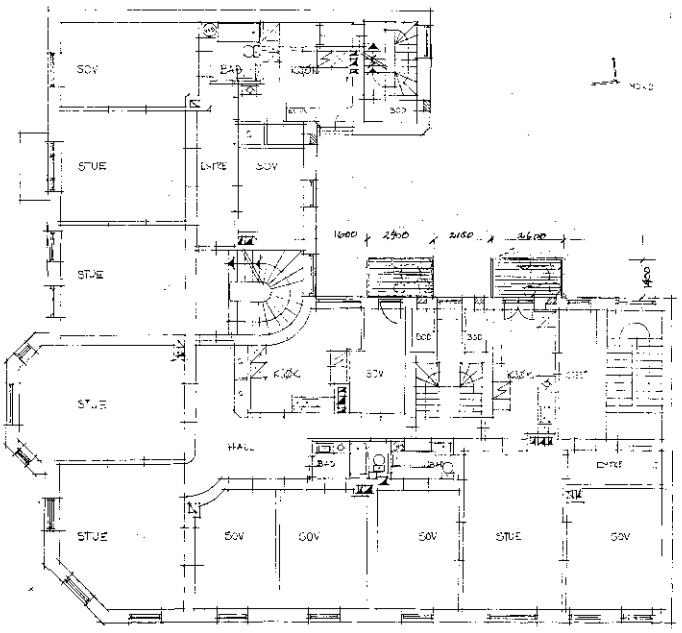
Efter bemyndigelse

Axel Strøm

N.d. til innsikt
Oslo 7/5 35
Bygningssjefen




PLAN 1. ETG.




PLAN 2, 3, og 4. ETG.

| Rev | Dato | Sign. | Kontr. | Korrektur |
|---|---|---|---|---|
| E | 16 | AGS | AGS | ENDRET BALKONG EE. |
| D | 30.04.03 | AGS | AGS | STYRIA |
| C | 08.05.03 | AGS | AGS | REV. STØRRELSE PÅ BALKONGER |
| B | 18.11.02 | AGS | AGS | REV. STØRRELSE PÅ BALKONGER, ETC. |
| A | 28.02.02 | AGS | AGS | SØKNAD OM RAMMETILLATELSE |

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
SANDVEIEN 23B
0484 OSLO
TLF: 22 38 25 52
FAX: 22 87 66 09

SAMMEIET JACOB AALLS GT. 34

JACOB AALLS GT. 34
NYE BALKONGER

PLANER
SOM OMBYGGET

0

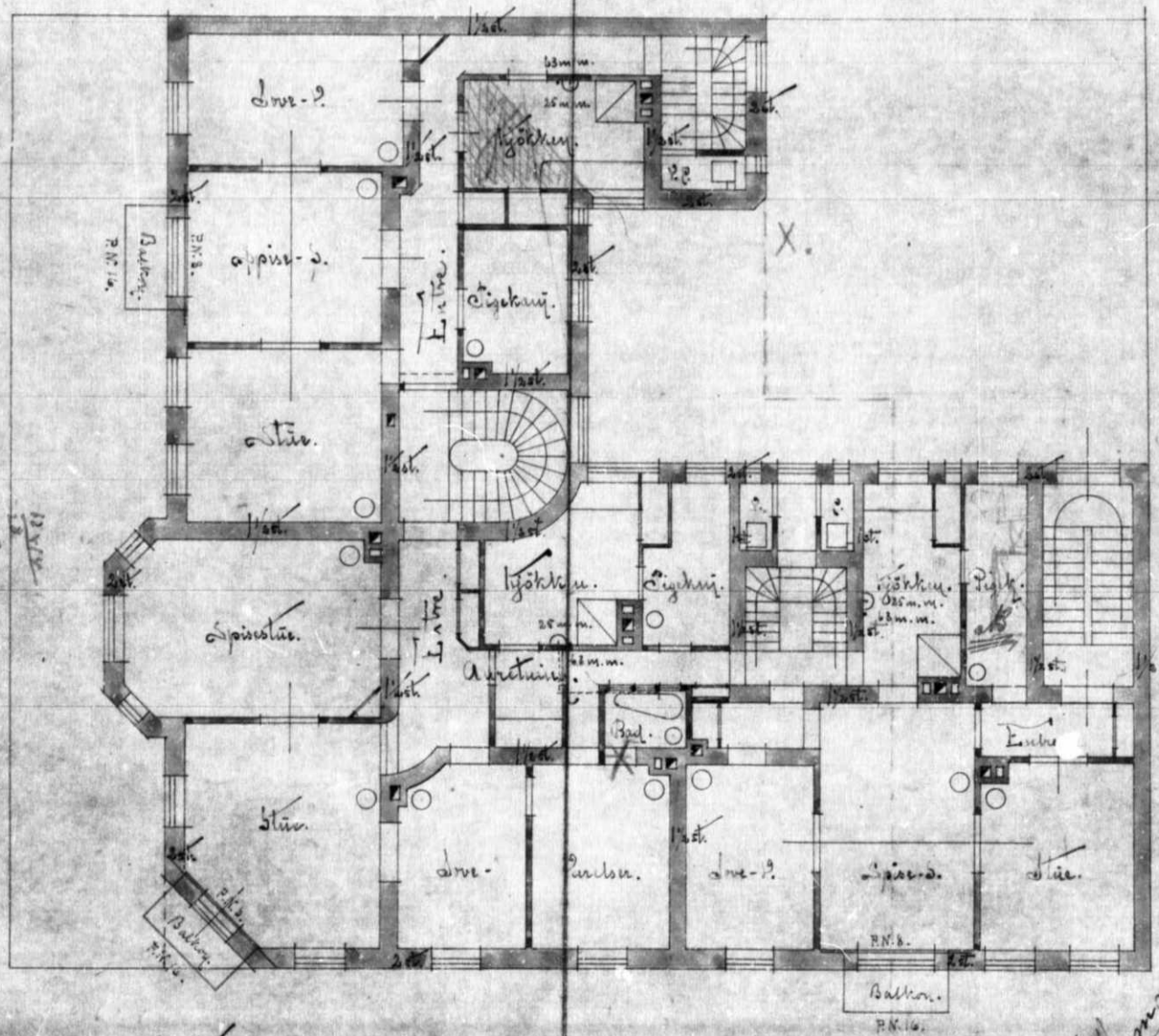
Tegnet: AGS
Sjekket: AGS
Dato: 28.02.02
Mål: 1:100
Tegn. nr.: 0010-20
Prosjekt nr.: 0010
Rev.: E

182.02

Bl-4.

Nr. 9. Pk. Johannesgade, Jakob Aalls Gade 34.

832
84




Plan af 2den, 3dje og 4½ Etage.

5m. 4. 3. 2. 1. 0 5. 10 Meter.

Cand. ph. Johannesen.
Juli 1902.

C.D.S.No. 152.02.

T.

884
94

# Expeditions-Dokument

angaaende Taarnvogt Huus

paa Matr.-No. 34 Jacob Aals gade.

Indleveret 17 Juli 1902. Attesteret 24/7-1903.

1257-02 C

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabaforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-Bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 35 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14; samt Hr. Stads-Ingeniøren til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser. Jeg anser naværende Grundhandel kommunalt vanskelig at Afhænde grundet

Kristiania den 17 Juli 1902.

Alm. Louthan

27/7 1902

Skadbot til omtalte ubebygt ikke ikke tilstødende Stykke indtil at bebygges.

1ste Aug. 02.

Hjalmar Christ

Gadenes Bredde er 15.70 m. Jeg anser paatænkte Grundsalg i nøiagtig Overensstemmelse med de gjældende Bestemmelser for ønskelig.

Byens nuværende Bygninger i Skjæringslinien er

Stadsingeniørens Kontor d. 31 Juli 1902

Thorvald Thorsen

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Privatmegleren Allè
Sommerrogata 17
0255OSLO

Dato: 15.09.2026

Deres ref.: 186260285
Vår ref.: 048-1-04 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 15.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 04 i Sameiet Jacob Aalls gate 34 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Sameie: | Sameiet Jacob Aalls gate 34 |
| Org.nr.: | 992965959 |
| Seksjonsnr.: | 04 |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polise nr.: | 82951259 |
| Selger(e): | Seeberg, Marie Hvalsbråten |
| Adresse: | Jacob Aalls gate 34A, 0364 OSLO |

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 | 0 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 13 311 |

Månedlige kostnader:

| | |
|---|---|
| Trappevask | 221,00 |
| Fellesanlegg tv/nett | 411,00 |
| Felleskostnader | 3 755,00 |

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 387,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

**Lån. Sameiet har ikke lån.**

**Postadresse:**
**Kontaktinfo:**
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

**Besøksadresser:**

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

| | |
|---|---|
| Opplysninger: | kr 4.000,- inkl. mva |
| Eierskiftegebyr | kr 6.725,- inkl. mva |

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

**Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.**

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Edda Stang.  Mob. 93678301,
e-post: eddast@oslomet.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

**Stender Forretningsførsel AS**

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

# Viktig å vite

som eier og/eller beboer i
Sameiet Jacob Aalls gate 34

8. utgave
April 2020

# Jacob Aalls gate 34



Jacob Aalls Gate fikk sitt navn fra Bystyret i 1850/60 årene. Gaten er oppkalt etter:

***«Aall**, Jacob, 1773–1844, ledende næringsdrivende, historiker og politiker, bror av Jørgen og Niels Aall. Jernverks- og godseier, skipsreder, trelasthandler. Medl. av riksforsamlingen på Eidsvoll, der han var medl. av konstitusjonskomiteen og utøvde stor innflytelse på utformingen av grunnloven. Stortingsrepr. 1815–16, 1821–22, 1827–28 og 1830.»*

Jacob Aalls gate 34 ble byggemeldt i 1899 og oppført i 1902–03 etter tegninger av arkitekt Carl Aaman. Bygningen tilhører 1800-årenes murgårdsbebyggelse som er forutsatt vernet ved Kongelig resolusjon av 31.08.2001. Eiendommen står oppført på *Byantikvarens gule liste* som bevaringsverdig.

# Innhold

**Generelt** ..... **4**
Adresse, gårds- og bruksnummer og adressemerker ..... 4
Fargeregister ..... 5
Forslag til fremtidige oppgaver (pr april 2016} ..... 6
Leverandøroversikt ..... 7
Større oppussings- og vedlikeholdsprosjekter ..... 8
**Sameiet og felles ansvar** ..... **13**
Drift av sameiet ..... 13
Driftsutgifter ..... 13
Forsikring ..... 13
Internkontroll ..... 13
Styret ..... 14
**Vedtekter** ..... **15**
**Husordensregler** ..... **20**
**Seksjonenes ansvar** ..... **21**

# Generelt

## Adresse, gårds- og bruksnummer og adressemerker

Jacob Aalls gate 34, 0364 Oslo er registrert som et sameie fra 1983 hos Byskriveren i Oslo. Sameiet ble opprettet med 14 seksjoner. Seksjonenes brutto areal ble lagt til grunn ved stadfestelse av eierandeler. Gårdens driftsutgifter fordeles etter disse eierandeler. Samlede eierandeler utgjør 1691 deler og fordeler seg med andelene 70, 99, 103, 114, 115, 149 og 168.

Vi tilhører bydel Frogner – bydel nummer 05.
Oslo kommunes rode/grunnkrets nummer for Jacob Aalls gate 34 er 0907.
Jacob Aalls gate 34 har Gnr. 215 og Bnr. 141.

Sameiet ble i 2008 registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 009929 65959

Det er en lovpålagt registrering av alle grunneiendommer (delingsloven av 23. juni 1978 nr 70). Boligens eier/fester/beboer har ansvar for at det offisielle adressemerket kommer på plass. Adressemerket skal være festet i dørkarmen på hengselsiden. Mangler merket kan man få nytt ved henvendelse til kommunen, evt. gå inn på www.ssb.no eller ringe 800 32 032.

Fullstendig adresse blir f.eks.: Jacob Aalls gate 34A H0202, 0364 Oslo.
Dersom du flytter skal fullstendig adresse nyttes ved melding til folkeregisteret.

**Oppgang A:**
Seksjon 1 – H0101
Seksjon 2 – H0102
Seksjon 4 – H0201
Seksjon 5 – H0202
Seksjon 7 – H0301
Seksjon 8 – H0302
Seksjon 10 – H0401
Seksjon 11 – H0402
Seksjon 13 – H0501
Seksjon 14 – H0502

**Oppgang B:**
Seksjon 3 – H0101
Seksjon 6 – H0201
Seksjon 9 – H0301
Seksjon 12 – H0401

# Fargeregister

*Fasade Jacob Aalls Gate / Trudvangveien:*
Vindusramme/dører sterk blå: S6030 – R7oB olje Drygolin
Vegger forøvrig terrakotta: S2030-Y60R silikat STO
Rundt vinduer lys gult: S1010-Y20R silikat STO
1 etasje og detaljer grå: S4502R silikat STO

*Fasade bakgården:*
Vinduer/balkongdører: 7020R70B, olje Drygolin
Ytterdører hvit, olje Drygolin
Vegger: Keim Granital lys grå: nr. 9552

*Balkonger:*
Stål og aluminium lakkert: RAL 9005 glans 30
Perforert aluminium lakkert: RAL 7042 glans 30

*Trappehus oppgang A:*
Vinduer/gerikter: S6502-Y Jotun glans 40
Dører/gerikter: S6502-Y Jotun glans 40
Vegg øvre del grå: S6502-Y
Vegg nedre del hvit: 0502-Y

*Trappehus oppgang B:*
Vinduer/gerikter: S4050-R80B olje Drygolin
Dører/gerikter: S6030-R70B olje glans 40
Vegger: hvit latex

*Baktrapper:*
Vinduer/gerikter sterk blå: S4050-R80B olje Lady 40
Dører/gerikter/vanger sterk blå: S6030-R70B olje lady
Trappe/repos grå: ….
Vegger grå: S1002-Y olje gulvmaling
Trappe/repos grå: ……
Trappe/reposunderside hvit: brannhemmende og slitesterk

*Portrom:*
Vinduer/gerikter sterk blå: S4050-R80B olje Drygolin
Panel: S6030-R70B olje Drygolin
Søppelstativ: spesialfarge hos Agerup v/Colosseum – nr 061007 nr. 1

# Forslag til fremtidige oppgaver (pr 1. april 2020)

Listen under i prioritert rekkefølge:

*Vedlikehold på taket:*
Bytte av nedløp, snøstopper, feste løs plate og legge underlagspapp under antenne. Utføres våren 2020

*Vedlikehold av trærne:*
Styret har gjennomført skanning av trærne og funnet at de er i god stand, i sin siste tre-del av livsfasen. Trærne kan friseres noe

*Fjerne mose mellom belegingssten i forhage og bakhage*

## *Forslag til andre tiltak*

Vask av fasade mot innergård
Oppmaling av vinduer som flasser maling
2 enkeltseksjoner i A sliter litt med trekk fra peisen

# Leverandøroversikt

*Faste avtaler*

Brannvarslingsanlegg/Serviceavtale – Norsk Brannvern, post@norsklbrannvern.no, 32 27 35 28
Gjensidige forsikring – forsikringsnummer 82951259
Norsk hussoppforsikring - Soppforsikring bevis 199578/4, forsikringstaker 80053
GET – TV og internett med muligheter for individuell utvidet avtale om kanaler samt telefon / bredbånd (kundenummer: 05029)

*Leverandører*

Brann- og feievesen – Brannkontroll av ildsteder og pipefeiing
Jernia Skillebekk – Postkasseskilt
Mortens Låsservice AS – Ringeklokker og panel, Morten Streitlien, 908 65 670
Access Låsspesialisten AS – Nøkler og låser, Arild Andresen, 9009 8888, arild@22228888.no
Solstad, Anne Grete – arkitekt nye balkonger og bakgårdsoppgradering
Marcin Kisielewski – maling trappeoppgang, 952 72 487
STO-Norge - fasade maling - Casper Storms vei 12, 22 07 29 00
Pipeeksperten, Thomas Kjær, tel. 488 92 188
Wike AS – Tak og taktekking, Bjørn Wike, 412 58 050
Treglede AS – Beskjæring av trær, Joe Bevan, 41 28 59 37
Trestell.no – Temografi av trær
Funksjonell VVS – Rør og kloakk, Ken Røsholt, 99 09 05 30
Graver1 – Drenering, Henning B. Hansen, 913 33 059

# Utførte oppussings- og vedlikeholdsprosjekter

**Fasade**

2015:

- Fasaden spylt

2011:

- Foten av muren ved a-oppgangen dekket med blikk.
- Nedre del av muren pusset opp med kalkmørtel, deretter malt
- Fasaden spylt

2004:

- Bakgårdsfasaden ble pusset opp (murpussen på veggene ble fjernet og påført ny puss/slamming)
- Vinduene i bodene i trappehusene og bodene ble skiftet ut. Dører til balkonger ble innsatt
- Bakdørene (fra 1985) ble justert og utsatte hjørner fikk stålbeslag
- I nedløpsrør fra taket, er det installert varmekabler mot nedising
- Utbedring av aktuelle sålebenker etter krav fra hussopp forsikring
- Lysarmaturer og fotoceller ble skiftet ut

1997/98:

- Fasaden mot Jacob Aalls gt og Trudvangvn ble pusset opp
- Balkongene ble fornyet (1998) grunnet korrosjonsskader (Høyesterett har stadfestet at terrasser og balkonger er å oppfatte som en del av bygning og derved vedlikeholdsmessig sameiets ansvar)

1989:

- Den sørøstlige fasaden ble utstyrt med duehinder

1984:

- Vinduene ble skiftet

**Merk: Fasaden bør vaskes jevnlig for å forhindre forurensningsskader**

**Forhagen**

2020:

- Bjørketrær skannet og funnet i god stand uten råte

2016:

- Bjørketrær beskåret
- Gressplen anlagt og gamle busker fjernet

2014:

- Smijernsgjerde montert

2004:

- Forhagens beplanting og gruslegging ble oppgradert

1991:

- Drenering av gården
- Forhagens rød granitt kantstein og brostein m/varmekabel ble anlagt etter forutgående dreneringsarbeider

**Merk: Fortauet og inngangspartier skal feies regelmessig, og gress klippes (frivillig innsats)**

**Bakhagen**

2018:

- Sykkelbod ble malt
- Ny gressplen anlagt

2008:

- Nedre del av mur ble utbedret pga. sprekker og avskalling

2007:

- Bakgården ble oppgradert
- Drenering rundt bygningsmassen ble foretatt
- Bakgården ble hellelagt og et større areal ble gresslagt og beplantet
- Sykkelhus ble bygd og hellelagt med gårdens gamle heller
- Søppelkassehus ble bygd

**Balkonger**

2004:

- Balkongene mot bakgård ble satt opp (etter sameievedtak i 2002)
- Balkongprosjektgruppe engasjert arkitekt Anne Grete Solstad for å utarbeide forslag til balkonger. Det foreligger tegninger av balkonger for seksjonene 1-12. Etter uttalelse fra Byantikvaren og Brannvesenet ble godkjenning gitt fra bygningsetaten.

**Kjeller**

2018:

- Vannutslag i hjørneboden i kjelleren. Ingen sopp eller mugg. Drenering gravd mot Trudvangveien av Graver1 og sammenkoblet med dreneringen mot Jacob Aalls gate. Lagt 2 nivåer av drenering – ett som kobles sammen med eksisterende anlegg og ett gravd lavere som kan sammenkobles med et nytt dreneringsanlegg mot Jacob Aalls gate om det graves i fremtiden. Eksiterende anlegg mot Jacob Aalls gate kunne vært gravd dypere

2015:

- Satt inn vask og sluk i arbeidsrommet i kjelleren
- Kontroll av inneklima i kjeller. Ikke funnet avvik

2008:

- Arbeidsbenker og hyller ble satt opp i gårdens gamle bryggerhus

2003:

- Kjeller sprøytet for å forhindre soppdannelser. Etter anbefaling fra soppekspert ble dette ikke gjentatt ytterligere, Fortsatt sprøyting kunne medføre resistens.

1991:

- Ståldører ble montert som et brann- og tyverisikringstiltak

1990:

- Diverse murarbeider ble utført og ventilasjonsanlegg ble montert

1989:

- Ny bodinndeling ble vedtatt
- Treverk ble fjernet og skiller av trådnetting montert

1985:

- Gråtende hussopp ble utryddet v/grundig behandling etter å ha spredd seg fra kjelleren og bygningsmassen ved hjørnet Trudvangvn/Jacob Aallsgt. til 4. etasje (OBS 16 cm per døgn!)

1983:

- Gårdens gamle vaskekjeller ble omgjort til felles arbeidsrom

**Merk:**

- **Jevnlig ettersyn som forebyggende tiltak. Styret tar dette ansvaret.**
- **Hold kjelleren og kjellerbodene tørre!**
- **Det er forbud mot å oppbevare ting opp mot ytterveggene i kjellerbodene. Dette for å kunne ha bedre kontroll med bygningsmassen.**
- **Organisk materialet skal ikke settes direkte mot kjellergulv og vegger for å unngå sopp /råtedannelse.**
- **Hold kjelleren ren: Støvsuging av vegger og gulv er nødvendig**

**Tak og nedløp**

2020:

- Reparasjon av løs takplate, nye nedløpsrør på takoppløft, sprekk i puss på pipe fikset, takpapp under gammel antenne fikset og generell inspeksjon av taket samt rens av takrenner

2019:

- Takrenner renset, tak inspisert og ødelagte taksten byttet

2005:

- Blikkenslagerarbeid ble oppgradert
- Varmekabler i takavløp mot bakgården ble installert for å forebygge frysing i nedløp

1988:

- Tak mot bakgården ble lagt om for å unngå nye kondensskader. Taket ble løftet og gjennomlufting av tak og terrasser ble etablert med luftlyrer på mønet

1984:

- Nytt tak ble lagt i forbindelse med bygging av loftsleiligheter (seksjon 13 og 14)

**Piper/feiing**

2019:

- Noen seksjonseier har slitt med trekk i pipeløpet midt mellom seksjonene i A-oppgangen. Inspeksjon er gjort og trekken er god. Trekken antas å skyldes den enkeltes peis og/eller fyringsteknikk. Dog kommenteres det at det er høy belastning på pipeløpet med mange ildsteder tilkoblet

2014-15:

- Pipeløp renovert. Stålrør satt inn i de pipeløp som er i bruk. Arbeidene utført av Pipeeksperten AS.

1988:

- Piper over tak ble i sin helhet murt opp på nytt i forbindelse med takutbedring. Dette arbeidet omhandlet også alle pipebeslag

**Oppganger**

2019:

- Bytte av alle låser og nøkler til nytt låssystem, samt vedlikehold av alle dørpumper og beslag

2016:

- Oppussing av trappeoppgangen i A

2008:

- Montering av gelender opp til 2. etasje i A-oppgangen

2006:

- Montering av dørpumper på seksjonenes ytterdører

1997:

- Sentrallåsesystem ble montert

1993/1994:

- Legging av vinylbelegg og fliser i oppgang B

1990/1991:

- Flislegging, trappebelegg og paneling i oppgang A

1984:

- Seksjonsdører i oppgang A ble oppgradert i forbindelse med utbyggingen av loftsleiligheter

1983:

- Trappehusene ble pusset opp

**Baktrapper**

2019:

- Anti-skli-tape montert på trappetrinn

2008:

- Brannsikring av dører til baktrappbodene etter B30-standard (anbefaling fra Brannvesenet)
- Maling av dører og vinduskarmer

2003:

- Brannvarslingsanlegg ble oppgradert (se eget oppsett – Brannvarslingsanlegg)

1990:

- Alle baktrappdører ble skiftet til B30-standard, dvs. branndører (pålegg fra Brannvesenet)

1984:

- Baktrappene ble pusset opp
- Undersiden av trapper og reposer i baktrappene ble malt med brannhemmende maling i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene (pålegg fra Brannvesenet)

**Merk: Alle boddører skal være lukket og avlåste til enhver tid.**

**Vann- og avløpsrør**

2017:

- Kamerainspeksjon og spyling av alle avløpsrør, inkludert rørene ut i veien

2015:

- Reparasjon av kum i bakgården

2012:

- Rørsystemet gjennomgått en fullstendig sjekk med videokontroll, rørene spylt. Dette anbefales gjort hvert 10.år. Ny isolasjon lagt på rørene i kjelleren.

2005:

- Overvannskum i bakgård ble tømt

2003:

- Vann og avløpsrør ble byttet ut fra offentlige ledninger i gate og frem til kjelleren

1994:

- Avløpsrør fra kjøkken i seksjon 2, 5, 8 og 11 ble skiftet ut

1984:

- I tilknytning til utbygging av loftsleilighetene ble vannrør (tilløp) til daværende installasjon i alle seksjoner skiftet ut

**Elektrisk installasjon**

2015:

- Installasjon av nytt ringeklokkepanel

2013:

- Installasjon av av/påbryter og belysning i kjelleren underportrommet

2008:

- Installasjon av av/på-bryter v/postkasser i oppgang A for varmekabler utenfor inngangsdør

2006:

- Installasjon av ny brannalarm for alle fellesareal, dvs. alle trappehus, kjeller og loft

2003:

- Ny installasjon i kjellerbodene ble utført

1983/84:

- Fra offentlig nett ble det lagt inn ny kabel
- Sentralt sikringsskap m/strømmåler ble montert i kjeller
- Nye stigeledninger ble ført til alle seksjoner og internt sikringsskap ble montert med automatsikring

**Inspeksjoner**

2016:

- Elkontroll i flere leiligheter

2014:

- Inspeksjon av pipeløpene (se over).

2012:

- Inspeksjon av rørsystemet.

2008:

- Etter nedslag i piperøret mot hjørnet av Trudvangvn/Jacob Aallsgt. ble røret inspisert av feierfirma. Sot, sement og steiner ble fjernet og utbedringene ble godkjent av feieren.

2005:

- Branninspeksjon v/Brann- og feiervesenet
- El-kontroll ble utført av Hafslund installasjon. Nye kontroller anbefales hvert fjerde år

**Merk: Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukkere**

# Sameiet og felles ansvar

## Drift av sameiet

Gårdsdriften ivaretas av valgt styre som består av tre medlemmer og to varemedlemmer. Valget foretas på det årlige årsmøtet hvor også revisor velges. Regnskapstjenesten utføres av OAE Forretningsførsel (siden 2018).
Årsmøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned (jfr. § 3 i Vedtektene). Styret innkaller til sameiemøtet.

## Driftsutgifter

Betaling av ordinære offentlige utgifter og driftsutgifter foretas av forretningsfører for styret. Driftsutgifter for eiendommen, som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, løpende vedlikehold, forsikringer, honorarer til forretningsfører, revisor og styre, er ordinære driftsutgifter.

**Andre driftsutgifter:**
*Fasadevask*
Fasaden skal vaskes jevnlig for vedlikehold av malingsoverflate mot støv og forurensingsskader.
*Snømåking*
Kommunen har ansvar småmåking og strøing av fortau. Måking av bakgården er et felles ansvar hos beboerne.
*Internkontroll (se egen post)*
Pålegg i f.m. Brannforskrifter, El-forskrifter, Produktkontroll (lekeapparater), VVS-forskrifter herunder våtromsarbeider.
*Brannvarslingsanlegg (se egen post)*
Serviceavtale om årlige kontroll
*Kabel avtale*
GET kabel-TV (grunnpakke)

På budsjettet settes også av et passende beløp til vedlikehold av eiendommen for å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

## Forsikring (se også side 19)

Gården er forsikret i Gjensidige gjennom borettslag/boligsameieforsikring. Forsikringen dekker en del bygningsmessige skader, men i tillegg må hver seksjonseier/leier selv forsikre egen leilighet og eget inventar og løsøre.

Jacob Aalls gate 34 er forsikret mot soppangrep gjennom Norsk Hussoppforsikring. Jevnlig ettersyn av kjelleren er anbefalt.

## Internkontroll

Forskrifter om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) av 01.01.1997.
gjelder også for borettslag/sameier. Den enkelte sameier er ansvarlig i forhold til egen seksjon og må derfor dekke utgifter for eventuelle pålegg.

Sameiet dekker utgifter i forbindelse med felles anlegg og bygningen. Styret har ansvar for at internkontroll gjennomføres både innen fellesarealer og innen seksjonene. Styret har plikt til å påse at pålegg blir effektuert.

*Internkontrollen omfatter:*
Brannforskrifter
El- forskrifter
Produktkontroll (lekeapparater)
VVS-forskrifter herunder våtromsarbeider

*Styrets ansvar kan kun ivaretaes ved at (se også side 19):*
Seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig før arbeider som berører brann-, el- eller VVS-forskriftene iverksettes.
Ved innvendige bygningsmessige endringer skal det foreligge skriftlig uttalelse om de bygningsmessige forholdene og den spesifiserte utførelsen.
Sameier skal uoppfordret forevise kvittering for betalt fagmessig utført arbeid.

Styret har rett til besiktigelse av seksjonene, etter avtale med eierne, for å ivareta sine plikter i forhold til Internkontroll.

Branninspeksjon ivaretas av Brann- og feiervesenet, gjennomført 2004/5.
El-kontroll og kontroll av brannslukningsapparater ble utført i 2005 av Hafslund installasjon.
Nye kontroller anbefales utført hvert fjerde år.

# Styret

Sameiets styre velges, for ett år av gangen. Styret skal ifølge § 5 i Vedtektene bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer.

Styret pt. består av:
Kristian Melhuus (leder)
Trine Lise Andresen (medlem)
Sven Soot (medlem)
Stein Dale (varamedlem)
John Adamsen (varamedlem)

Varamedlemmer kan også bli innkalt til styrets møter.
Styreprotokoll sendes alle sameiere.

Gårdens regnskapsfører: OAE Forretningsførsel
Gårdens revisor: Marianne Rummelhoff

# Vedtekter

## Vedtekter for Sameiet Jacob Aalls gate 34, Gnr. 215 og Bnr. 141
## Oslo Kommune

Opprinnelige vedtekter ble vedtatt i det konstituerte Sameiermøtet for Sameiet Jacob Aalls gate 34, den 27.09.84. Det ble enighet om justeringer til disse vedtektene i Sameiermøtet 21.02.95, 09.04.97, 27.04.98, 01.03.99, 30.04.2004 og 25.04.2006. Det foreligger protokoll for nye vedtak ad § 10 og § 14. Sameiermøtet 22. april 2009 drøfter endringer i vedtekter (§ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 19 og nye vedtekter (§ 9, 15, 20 og 22)

### § 1
### Formålet

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter. Sameiets formål er videre at hver enkelt av seksjonene kun skal bebos av en husstand og at ingen av disse skal benyttes som næringslokaler.

### § 2
### Eierforholdet

Sameiets rettigheter og forpliktelser er begrenset til lov om eierseksjoner og vedtekter.

Sameier kan kun være fysiske personer.

Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 7, i forhold til den ideelle andel sameieren har.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Sammenføyning eller oppdeling av seksjoner kan bare foretas med styrets og byggmyndighetenes godkjenning. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

Reseksjonering endrer ikke sameierbrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjonering. Medfører opprettelse av nye seksjoner endring i stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

### § 3
### Sameiernes årsmøte

Sameiets øverst organ er sameierne i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiermøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiets styre, jfr. § 5 utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge styrets årsberetning og årsregnskapet for foregående år og forslag til driftsbudsjett for inneværende år, samt revisorens beretning.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom 2 seksjoner skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 3, høyst 20 dagers frist.

Styret skal på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Revisor skal velges av sameiermøtet.

## § 4
## Stemmerett

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hver seksjon har 1 stemme. Beslutninger fattes i henhold til gjeldende lov, med 2/3 av de avgitte stemmene eller ved enstemmighet, avhengig av vedtakets art. Enkelte saker må aksepteres av direkte berørte parter. Sameier kan møte med eller la seg representere ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

## § 5
## Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

Styret velges på det ordinære årsmøtet, styreleder velges separat. Alle valgte representanter må være sameiere. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Gjenvalg kan finne sted.

## § 6
## Styrets myndighet

Styret forplikter sameierne ved underskrift av to – 2 – styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Etter budsjettmessig vedtak, kan styret ansette forretningsfører og fastsette godtgjørelsen til denne. Likeledes ansettes (eventuell) vaktmester av styret.

## § 7
## Driftsutgifter

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikringer, honorarer til forretningsfører, revisor og styreleder. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Forretningsfører utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlig à konto-beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløpene kan endres av sameiestyre såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av vedtatt budsjett.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for de heftelser han eller hun måtte ha på sin egen eierandel. Endringer av à konto-beløp skal skje med 1 – en – måneds varsel.

## § 8
## Gårdens forsikring

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppbygging av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

I de tilfeller gårdens forsikring yter erstatning ved skade, utbetales erstatningsbeløpet til aktuell(e) seksjonseier(e) mot kvittering for fagmessig utført arbeid. Sameiets driftsbudsjett dekker forsikringens egenandel.

## § 9
## Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut og for full regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes det individuelle ansvar fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Dører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger samt dører og vinduer er sameiets ansvar. Ved manglende indre vedlikehold av eierseksjonen og manglende bidrag til ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for seksjonseiers regning.

## § 10
## Husorden

Ordensregler fastsettes av sameiermøtet og er å forstå som en del av vedtektene.

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Huseiernes Landsforbund, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlige mislighold, jfr. § 10.

## § 11
## Mislighold

Ved vesentlig mislighold av sameierens forpliktelse er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatte mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra innbetaling vedtatt på sameiermøte, skal styret sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på fjorten – 14 –dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren overdrar sin sameieandel til en ny sameier, lovens § 16.

## § 12
## Overdragelse

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig. Kjøper av andelen må betale et eierskiftegebyr til sameiet på kroner 3 000,-. Gebyret reguleres etter konsumprisindeksen og avrundes til nærmeste 50 kr hvert 3. år regnet fra 1.1.2004.

## § 13
## Utleie

Når en sameier leier ut sin seksjon, er vedkommende forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig. De personer som flytter inn skal navngis, og det skal gis opplysninger om leieforholdets varighet.

Eier har et absolutt ansvar for å informere enhver leietaker om aktuelle vedtak og de plikter som påhviler alle beboere i sameiet.

Dersom eier ikke selv kan bistå ved HMS-kontroller av utleid seksjonsdel må seksjonseier skriftlig bemyndige styre til et slikt ansvar.

## § 14
## Tilsyn

Sameier skal gi adgang til bruksenheten slik at styret kan ivareta sitt HMS-ansvar.

## § 15
## Dyrehold

Det gis anledning for dyrehold i sameiet. Det aktuelle dyreholdet skal i forkant godkjennes av styret ut ifra skriftlig søknad fra seksjonseier. Eventuelt avslag fra styret skal begrunnes.

Ved styrebehandling skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne med astma, allergier ellers som har stor skrekk for aktuelt dyr.

Godkjenning fra styret gis under forutsetning av at
a) bakgård ikke blir benyttet som luftegård.
b) dyret ikke skal ferdes fritt innen sameiets fellesareal.
dyreeier må ta ansvar for eventuet økt behov for renhold av fellesarealer. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere

## § 16
## Fordeling av felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet.

## § 17
## Sameiets beslutningsmyndighet

Det kreves minst 2/3 av avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan tas av styret om ikke annet følger av lov eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## § 18

### Mindretallsvern

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

## § 19

## Bruk av fellesareal

Enerett til bruk av fellesareal eller del av dette kan ikke knyttes til noen sameierdel. Det er ikke anledning til parkering av motorisert kjøretøy i bakgård på fellesareal.

## § 20

## Sikkerhet

Sameiet har 1. prioritet pant i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren etter tinglyst pantobligasjon på hver enkelt seksjons grunnbokblad. I tillegg har sameiet legalpant etter pantelovens kapittel 6, jfr. § 6–1 (3).

## § 21

## Endring i vedtektene

Endring i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

## § 22

## Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, slik den lyder til enhver tid.

# Husordensregler

*Utgitt av Huseiernes Landsforbund*

Husordensregler er en del av sameiets vedtekter. Beboere er ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av hans eller hennes husstand og fremleiere eller andre han eller hun har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

## Ytre orden

**1.**

Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, så som kasser, innbo, sportsartikler o.l.
Balkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander. Sykler og barnevogner skal settes på sted anvist av styret.

**2.**

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt av avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

**3.**

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen plass som er anvist av styret.

**4.**

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

**5.**

Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å montere parabolantenne på balkong, fasade eller tak.

**6.**

Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

## Fellesrom

**6.**

Fellesrom benyttes av beboere etter styrets nærmere bestemmelser. Vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av beboere, turnus satt opp av styret *(se Trappe-/vindusvask i seksjonenes ansvar).*

**7.**

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

## Indre orden

**8.**

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en eier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboere bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektiv fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men har en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

**9.**

Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.

# Seksjonenes ansvar

## Avfall

I avfallsdunken (grå) skal bare ordinært husholdningsavfall kastes – bruk blå og grønne poser. Avfallet skal være forsvarlig pakket inn. I papirdunken (grønn) skal det kun kastes papp og papir. Esker eller kartonger skal flatpakkes.

Søppel som hensettes utenfor søppelkassene blir ikke fjernet av renholdsverket. Ønsker man å kaste ekstra søppel kan dette pakkes inn i sekker og plasseres ved søppeldunken. Det er hver enkelt beboers ansvar og fjerne slik ekstra søppel (jfr. Sameiemøtet 30.05.90). For å bli kvitt dette søppelet, må du betale et gebyr til renholdsverket. Gebyrmerkelapp som festes på hver enkelt søppelsekk kan kjøpes på Shell-stasjonen i Kirkeveien/Ullevålsveien.

Reklame/papirmateriell skal ikke leggs igjen ved postkassene men tas hånd om av den enkelte.

Det skal ikke hensettes avfall eller brennbart materiale i trappehus, portrom eller på andre fellesarealer, f.eks. loft og kjeller.

## Barnevogner

Barnevogner kan stilles på repos i oppgang A og i bakgårdsboden (jfr. Sameiemøtet 27.09.84).

## Boder

Kjellerbodene ble fordelt i Sameiemøtet 21.11.89, og bodene på loftet i Sameiemøtet 25.11.90. Fordelingen fremkommer av Vedlegg 2 – etasjeplaner.

Renhold av boder er eget ansvar. Det skal være god avstand mellom murvegg og lagrede gjenstander i kjellerrommene. I henhold til vår soppforsikring skal det ikke settes organisk materiale direkte mot gulv. Det er viktig at gulvet får «puste».

Vennligst hold bodene ryddig og luftig. Dette er et brannforebyggende tiltak.
Grunnet fare for å spre soppsporer bør det i minst mulig grad virvles opp støv i kjelleren (f.eks. bør det ikke feies). Fellesområdet i kjelleren forsøkes rengjort en gang i året med støvsuger (på dugnad). Lån av industristøvsugeren kan avtales med eier, Einar Røed.

### *Lufteventiler*

Det gjøres oppmerksom på at lufteventilene i bodene skal stå åpne i sommerhalvåret for utluftingens skyld, men holdes lukket i vinterhalvåret for å unngå frostskader.

# Brannforskrifter/brannforebyggende tiltak

*Fellesarealer*

Portrommet skal være fritt for containere, sykler osv. Portrommet er rømningsvei (jfr. også beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91 og Husordensreglene).

Rundt bygningslivet skal det ikke plasseres sykler osv. Brannmannskaper skal ha uhindret adkomst med sitt utstyr.

Alle fellesarealer i brannceller skal være fri for alle typer gjenstander, med fellesarealer i brannceller menes areal utenfor kjeller- og loftsboder og alle trappeløp inkl. areal på kjellerplan. Årsaken er uhindret rømningsvei og maksimal adkomst for brannmannskapet. Ingen del av trappehus - hovedtrapp og baktrapp – skal benyttes som lagerplass av noe slag.

*Lofts- og kjellerboder*

Lofts- og kjellerboder holdes ryddige for å lette evt. behov for brannslukning. Kondemnabelt utstyr og materialer ment for kasting skal ikke lagres. Sameiets fellesdugnad m/bestilling av container er egnet tidspunkt for også å rydde i egne boder.

Det er ikke lov å oppbevare gass/brennbare væsker i kjeller eller på loft. Eventuell gassbeholder (maks 11 kg) kan oppbevares innen egen boenhet. Brannvesenet ser det likevel naturlig at den enkelte beboer oppbevarer noen malingsrester/white-spirit i egen kjellerbod.

*Bruk av grill*

Brannvesen anbefaler kun bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser. Til bakgårds bruk har sameiet en kullgrill. Grillen er plassert i boden med inngang fra bakgården. Grillen kan benyttes av seksjonene, men de enkelte må holde eget grillkull og egen tennvæske. Det er en selvfølge at grillen rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk (og etter at den er nedkjølt). Rester av grillmat og tennvæske skal ikke settes igjen i boden.

*Bruk ikke fyringsbriketter i peisen eller vedovner!*

Brikettene kan skape eksepsjonell sterk varme som forårsaker skade i ildsted, røykrør, pipeløp og skorstein og derved forårsake brann, dette gjelder særlig for eldre bygg som vårt. Advarsel kommer fra Norsk Brannvernforening.

*Låsing*

For sikring mot ildpåsettelse og tyverier skal ytterdører, dører i gårdsrom og alle boddører i trapperom holdes avlåst. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører.

*Brannslukkingsapparater og røykvarsler*

I henhold til gjeldende Brannforskrifter plikter den enkelte seksjonseier/leietaker å ha godkjent brannslukningsapparat lett tilgjengelig i egen leilighet. Husk at apparatet må sjekkes med jevne mellomrom. NB! Brannslukningsapparatet skal snus på hodet en gang i året, slik at pulveret ikke skal feste seg i bunnen av apparatet.

Hver seksjon skal ha røykvarsler, antallet skal være i samsvar med seksjonens størrelse. Røykvarsler må være forskriftsmessig montert.

# Brannvarslingsanlegg

Røykdetektorer er i trappehus, på loft og i kjeller, de kan utløse husets brannalarm. Brannalarmanlegget gjelder kun fellesarealene, beboerne må selv sørge for brannvarslere i selve leilighetene.

*1. Normal drift*

Normal drift vises bare ved at grønn lampe DRIFT lyser.

Brann varsles ved at alarmklokker ringer og internsummer gir lyd fra seg. På panelet lyser BRANN og ALARM med blinkende rødt lys. Sone 1–4 angir brannområdet.

Anlegget har **ikke** direktevarsling til Brannvesenet.

Brannvesenet varsles over telefon 110.

Alle beboere samles på hjørnet Trudvangveien/Jacob Aalls gate.

*2. Kontroll av aktuell sone*

Dersom/røyk/ild ikke kan registreres kan alarmsignaler stoppes ved å trykke inn AVSTILL KLOKKE. Lampe vil fortsatt lyse.

*3. Tilbakestilling av varslingsanlegg*

A. Internsummer i sentralen og aktuelle alarmklokker avstilles ved å trykke AVSTILL KLOKKE.

B. Adgangskoder 0110 slås inn og ENTER trykkes inn.

C. Lampe for BETJENING lyser

D. Knapp for TILBAKESTILLING trykkes inn og anlegget normalstilles og alle røde lamper slukkes innen to minutter.

*4. Falske alarmer*

Alle falske alarmer avmerkes ved blinkende gult lys marker FEIL og i feltet FEIL eller FEIL/UTKOBLING og internsummer i sentralen lyder. Summer avstilles ved å trykke på AVSTILL KLOKKE. Sentral tilbakestilles i henhold til punkt 3. Aktuelle strømbrudd vil utløse falsk alarm.

*5. Utkoblinger*

Under enkelte arbeidsoperasjoner kan det være behov for utkobling av enkelte soner. Den som foretar utkobling har selv ansvar for at tilkobling skjer umiddelbart etter aktuelt arbeid.

Fremgangsmåte

1. Tast inn adgangskoden 0110 og trykk ENTER. Lampen BETJENING MULIG lyses.
2. Trykk på aktuell sone S1, S2, S3 eller S4 og deretter ENTER. Sonelampe lyses.
3. Utkoblet sonedetektor vil ikke aktivere brannalarmen, men øvrige soner er nødvendigvis operative.

For å kople aktuell sone inn igjen gjentas prosedyren.

*6. Firmaavtale*

Vårt brannvarlingsanlegg er montert av firma EDA/Nils Nilsen. For eventuell kontakt telefon: 63 84 64 74. Det er inngått pålagt serviceavtale med firmaet om årlig kontroll.

*7. Brannsentral*

Gården har to brannsentraler med separat betjenning i oppgang A og B. Disse sentralene har batteridrift ved eventuelt strømbrudd.

# Dugnad

Styret er ansvarlig for å innkalle både eiere og leietagere til dugnad, senest 14 dager før dugnaden finner sted. Normalt skal det avholdes minst to dugnader, en vår og en høst, men styret kan ta initiativ til ad-hoc-dugnader ellers i året (jfr. Sameiemøtet 7.12.87).

Eventuelt alternativt dugnadsarbeid, dersom den fastsatte dagen ikke passer, avtales med styret eller dugnadsansvarlig. Dette arbeidet forutsettes utført før den varslede dugnadsdagen. Forholdet til leieboer er eiers ansvar (jfr. Beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91 og Sameiemøtet 14.6.96).

# Endringer/oppgraderinger i seksjonene

Seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig før arbeider som berører brann-, el- eller VVS-forskriftene iverksettes (se også Internkontroll side 12).

Ved innvendige bygningsmessige endringer skal det foreligge skriftlig uttalelse om de bygningsmessige forholdene og spesifisert utførelse. Sameier skal uoppfordret forevise kvittering for betalt fagmessig utført arbeid.

# Forretningsdrift i gården

Det er lovlig å ha hjemmekontor i sameiets seksjoner, men det er ikke tillatt å benytte leiligheter til hovedsakelig forretningsdrift. Dominerende firmanavn skal ikke forekomme på dørtelefon eller postkasse (jfr. Sameiemøtet 7.12.87).

# Forsikring (se side 11)

Den enkelte eier/leietaker må selv forsikre egen leilighet og eget inventar. Eier må kontakte styret dersom det blir aktuelt å ta opp forsikringssaker med gårdens forsikringsselskap. I de tilfeller gårdens forsikring dekker erstatningsbeløpet utbetales erstatningsbeløpet til seksjonseier mot kvittering for fagmessig utført arbeid (jfr §8 i vedtektene). Dekkes ikke skaden av gårdens forsikring må skadeforvoldte dekke utgiftene i sin helhet.

# Graffiti/tagging – fjerning

Ved flekkmaling bør følgelig et helt avgrenset felt males. 1. etg. og detaljer grå NCS: S4502R (Stosil Color Target NS01511 silicatbasert STO-maling) STO-Norge, Casper Storms vei 12, tlf. 22 07 29 00.

STO fører egnet fjerningsmiddel. Middelet påføres med kost (må kastes etter bruk i spesialkontainer, f.eks. v/bensinstasjonen i Suhms gt.). Middelet etser slik at PVC- eller gummihansker må benyttes. Middelet må normalt tørke på vegg før den skrubbes vekk eller høytrykkspyles. Når veggen er fri for maling overmales den med 50 % vannfortynnet originalmaling. Deretter gis hele flaten 2 strøk originalmaling.

# Husorden

I Vedtektenes § 9 heter det: «Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Huseiernes Landsforbund, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer» (se Husordensregler).

# Kjeller

Saker og ting skal ikke oppbevares på fellesområdene i kjelleren. Grunnet fare for å spre soppsporer bør det i minst mulig grad virvles opp støv i kjelleren (f.eks. bør det ikke feies). Fellesområdet i kjelleren forsøkes rengjort en gang i året med støvsuger (på dugnad).

# Lyspærer/sparepærer

Når lyspærer i oppgangene og i baktrappen og utvendig går, må de skiftes av den av beboerne som bor nærmest. I fellesområdene skal det benyttes sparepærer. Kostnadene refunderes mot kvittering av gården v/forretningsføreren.

# Lås – låsing og sentrallåssytem

Ytterdører til trappehusene, portrom, kjeller og boder i baktrapper skal alltid holdes låst. Vi har et felles ansvar for å holde ubudne gjester vekk fra gården!

Det er etablert et sentrallåssystem. Den enkelte seksjon har eget låsesylindernummer. Dersom det er ønskelig kan den enkelte seksjon ha samme nøkkel til inngangsdører, loft-, kjeller- og trappebodsdør samtidig med at nøkkelen kan brukes til alle felles dører. Bestilling av nøkkel/låser fra TrioVing formidles av styreleder. Det gjøres oppmerksom på at leveringstiden på nye nøkler er ca. 3 uker. Kostnader dekkes av den enkelte.

# Postkasser/dørtelefon – skilting

Det er fra sameiets side uønsket med oppklistrede navneskilt!

Postkasser/dørtelefoner skal merkes med henholdsvis messingskilt med sort skrift og sort skilt med hvit skrift. Det er beboernes ansvar å sette opp riktige skilt, og det gjelder både for eiere som selv bor i gården, og for leietagere. Det gjelder uavhengig av lengde av eventuelt leieforhold (i henhold til beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91 og 26.11.92). Skiltene kan bestilles flere steder, men for eks. hos Hegdehaugen Jernvareforretning AS, Bogstadveien 17.

*Spesifikasjon av postkasseskilt*
Materiale: Messing, med gravert sort skrift.
Mål: Høyde 32mm, lengde 76mm og tykkelse 0,8mm (maks. 1mm)
Skrifttype: Som eksemplene ved postkassene.

*Spesifikasjon av skilt på dørtelefoner*
Styret bistår i å skrive ut navnelapper. Det skal ikke tapes eller skrives rett på panelet

# Røyking på fellesområder

Røyking i bakgården er betinget av at røykeren/røykerne tar med askebeger og bruker dette. Det er til stor sjenanse at sigarettstumper ligger igjen i bakgården.

Beboere i leiligheter med balkong/terrasse må påse at sigaretter ikke blir kastet ned på fortauet eller i bakgården (jfr. Sameiemøtet 27.5.93).

# Salg eller utleie av seksjon (se også vedtektene)

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig.

Selger plikter å få skriftlig melding fra styret hva utestående fordringer og påtenkte arbeider angår – til orientering for eventuell kjøper før kontraktsinngåelse (i henhold til beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91 og §2 i Vedtektene).Det gjøres oppmerksom på § 11 i Vedtektene, som slår fast at kjøper av andel skal betale et eierskiftegebyr til sameiet p.t. kr. 3.000,-.

Styret skal ha skriftlig melding om hvem som er leietaker i en seksjon (jfr. beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91).

Det gjøres oppmerksom på at styret kan kreve dekning av seksjonseiers evt. manglende utførelse av HMS-pålegg og/eller manglende oppfyllelse av andre fellesforpliktelser som påhviler seksjonseier.

Eier er ansvarlig for å informere evt. leieboer(e) om vedtektene for sameiet, og om ordensregler og «skikk og bruk», f.eks. trappevask, skifting av lyspærer, dugnader, alarmanlegg.

*Husleieloven*
Ved utleie bør eier benytte leiekontraktskjema for å unngå tvist senere. Vær kjent med at leier ikke behøver å binde seg for 3 år, men at utleier binder seg. Ved leie i tre år har eier rett til å fremleie for resten av perioden etter godkjennelse fra huseier, hvis ikke annet er avtalt. Vi viser for øvrig til Husleieloven som gir leier langt større rettigheter enn tidligere.

# Årsmøtet
Hvert år skal årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned (jfr. § 3 i Vedtektene). Styret innkaller til dette.

# Stoppekraner og hovedsikringsskapet m/strømmålere
Av sikkerhetsmessige årsaker oppfordres den enkelte beboer til å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene i egen leilighet og stoppekranene og hovedsikringsboks i kjelleren befinner seg. Nøkkelen til sikringsskapet ligger oppå skapet.

Stoppekranene i kjelleren, som stopper vanntilførselen til flere leiligheter samtidig, er merket med seksjonsnumrene (det er altså ikke en stoppekran for hver seksjon i kjelleren). Målere i hovedsikringsboksen er også merket med seksjonsnumrene. Oversikt over seksjonsnummere finnes oppslått på sikringsskapet i kjelleren. I Vedlegg 2 – Etasjeplaner – Kjelleren finnes dessuten en oversikt over de ulike kranene, og hvilke seksjoner disse tilhører.

Stoppekranene for vanntilførselen til kranene ut mot gaten/gårdsplassen stenges normalt etter at høstdugnaden er gjennomført – og rørene tømmes for vann før kulden kommer. Utekranene skal stå helt åpne gjennom vinteren.

# Sykler og motoriserte kjøretøy
Det er gode muligheter for sykkelparkering i bakgården. Sykkelparkering i trappehus er forbudt (jfr. Sameiemøtet 27.09.84 og Ordensreglene). Sykkelstativet utenfor inngang A er ment for gjester.

Det er ikke tillatt å parkere motorisert kjøretøy i portrommet eller i bakgården.

# Terrasser og balkonger

Beboere med terrasse eller balkong har vedlikeholdsansvar:

- Vedlikeholde/verne gulvbelegg på egne terrasser (maling, fliser, belegg)Holde gulvet is- og snøfrittHolde vannavløp åpent – påse at avløp/nedløpsrør er åpne til enhver tid (særlig utsatt seksj. 13 og 14)Vedlikeholde tremmeverk og/eller rekkverk

Av brannforebyggende tiltak anbefaler brannvesenet kun bruk av elektrisk grill og eller el-varme (pyrox-rør eller lignende) på terrasser og balkonger.
Ved el-opplegg er det pålegg om jordfeilbryter for utvendig el-installasjon.
Kabelføring gjennom vegg (for balkonger mot bakgården) er foretatt.
Felles valg for å skape helhet på terrasser og balkonger ble lagt frem i sameiermøtet 30.03.04 disse valg er:
Type utelampe(r) og plassering på fasaden
Markise type, farger, størrelse og plassering
Vinduskjermfarger/duk/plate over/under rekkverk (Dispensasjon kan gis fra styret ved å sende inn søknad.
Ikke bruk av klatreplanter langs vegg
Ved bruk av lyslenker/lysdekor skal kulørte lys unngås

Endringer på terrasser eller balkonger som vil være synlige, påvirker fasaden eller vedlikeholdsansvar skal forelegges styret før implementering.

# Trappe-/vindusvask

Trappe-/vindusvask påhviler beboer av hver seksjon – enten denne eier eller leier leiligheten.

Trapperenhold skal foretas hver uke. Listverk på dører, panel og rundt vinduene, samt smijernsrekkverk hører med til trappevasken (ikke glem baktrappen!). Turnus avtales med nabo (Ordensreglene).

For at belegg i trapper ikke skal tørke ut bør ikke syntetisk vaskemiddel benyttes – grønnsåpe er anbefalt! På de flislagte flatene kan sandpartikler skade (danne riper i) flisene, og vi er anbefalt å feie flatene hyppig. For balkonger og rekkverk anbefales bruk av grønnsåpe.

Vindusvask i trappeoppgang skal utføres fortrinnsvis før de offentlige høytidsdagene i mai hvert år.

# Vaktmester

**Det finnes ingen vaktmester i gården!** Derfor er vi alle vaktmestere som må tar ansvar når det er behov.

Ser du som beboer at noe er ugjort, så er det garantert ingen som tar det ille opp om du gjør noe med det! (Krever saken økonomisk utlegg for gården, må den selvsagt tas opp med styret.)

Ansvar for noen oppgaver fordeles i det årlige Sameiemøtet, andre oppgaver er avhengig av frivillig ad hoc-innsats (f.eks. feiing, raking, vanning, gjødsling av beplantning, skifting av lyspærer i fellesareal).

# Åpning av ytterdør for fremmede

Dersom noen slipper folk inn for å levere noe til en beboer som ikke er til stede, eller for å legge post/reklame i postkassene, er den som åpner ansvarlig for å påse at saken som blir lagt frem medfører riktighet – og at vedkommende forlater oppgangen og at ytterdør blir låst etter at oppdraget er utført (jfr. beboerorientering behandlet i Sameiemøtet 25.11.91).

# Årets gang – huskeliste

**Januar**
Bytt batterier røykvarslere
Sjekk brannslukningsapparat
Sjekk brannslanger

**Februar**
Hvis uvanlig mye snø bør det fjernes fra taket
Rengjør filter til kjøkkenhetter

**Mars**
Rens sluk og vannlåser
Rens vannfilter i kraner

**April**
Sjekk om det er skader på takstein
Vask avtrekks- og tilluftsventiler
Se over takrenner
Sjekk utvendige sluk og rister

**Mai**
Sjekk utvendig kledning om behandling er nødvendig
Bytt til sommerkassett
Rens filtre i vaske-oppvask og tørketromler

**Juni**
Sjekk slanger til oppvaskmaskin
Sjekk slanger til vaskemaskiner
Smør opp låsebeslag

**Juli**
Klargjør for ferie
Sjekker alarm og sikkerhetslåser
Steng hovedstoppekran i ferien

**August**
Rengjør filter til kjøkkenhetter

**September**
Bytt til veksler kassett
Sjekk om pollen filter bør byttes
Vask avtrekks- og tilluftsventiler
Rens sluk og vannlåser
Rens sluk og utv. rister

**Oktober**
Steng utekraner
Rens takrenner
Dekk til utemøbler
Ta inn ting som kan fryse

**November**
Etterse og rens viftemotor VG
Rens filtre i vaske-/oppvaskmaskin og tørketromler
Rengjør filter til kjøkkenhetter

**Desember**
Gjør huset klart for julefeiring
Vær forsiktig med dekorasjoner og stearinlys

# Vedtekter

## Vedtekter for Sameiet Jacob Aalls gate 34, Gnr. 215 og Bnr. 141
## Oslo Kommune

Opprinnelige vedtekter ble vedtatt i det konstituerte Sameiermøtet for Sameiet
Jacob Aalls gate 34, den 27.09.84. Det ble enighet om justeringer til disse vedtektene
i Årsmøtet 21.02.95, 09.04.97, 27.04.98, 01.03.99, 30.04.2004, 25.04.2006, 22.04.2009 og 16.03.2020.

### § 1
### Formålet

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter. Sameiets formål er videre at hver enkelt av seksjonene kun skal bebos av en husstand og at ingen av disse skal benyttes som næringslokaler.

### § 2
### Eierforholdet

Sameiets rettigheter og forpliktelser er begrenset til lov om eierseksjoner og vedtekter.

Sameier kan kun være fysiske personer.

Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 7, i forhold til den ideelle andel sameieren har.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Sammenføyning eller oppdeling av seksjoner kan bare foretas med styrets og byggmyndighetenes godkjenning. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

Reseksjonering endrer ikke sameierbrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjonering. Medfører opprettelse av nye seksjoner endring i stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

### § 3
### Sameiernes årsmøte

Sameiets øverst organ er sameierne i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiermøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiets styre, jfr. § 5 utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge styrets årsberetning og årsregnskapet for foregående år og forslag til driftsbudsjett for inneværende år, samt revisorens beretning.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom 2 seksjoner skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 3, høyst 20 dagers frist.

Styret skal på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Revisor skal velges av sameiermøtet.

## § 4
## Stemmerett

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hver seksjon har 1 stemme. Beslutninger fattes i henhold til gjeldende lov, med 2/3 av de avgitte stemmene eller ved enstemmighet, avhengig av vedtakets art. Enkelte saker må aksepteres av direkte berørte parter. Sameier kan møte med eller la seg representere ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

## § 5
## Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

Styret velges på det ordinære årsmøtet, styreleder velges separat. Alle valgte representanter må være sameiere. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Gjenvalg kan finne sted.

## § 6
## Styrets myndighet

Styret forplikter sameierne ved underskrift av to – 2 – styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Etter budsjettmessig vedtak, kan styret ansette forretningsfører og fastsette godtgjørelsen til denne. Likeledes ansettes (eventuell) vaktmester av styret.

## § 7
## Driftsutgifter

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikringer, honorarer til forretningsfører, revisor og styreleder. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Forretningsfører utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlig à konto-beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløpene kan endres av sameiestyre såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av vedtatt budsjett.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for de heftelser han eller hun måtte ha på sin egen eierandel. Endringer av à konto-beløp skal skje med 1 – en – måneds varsel.

## § 8
## Gårdens forsikring

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppbygging av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

I de tilfeller gårdens forsikring yter erstatning ved skade, utbetales erstatningsbeløpet til aktuell(e) seksjonseier(e) mot kvittering for fagmessig utført arbeid. Sameiets driftsbudsjett dekker forsikringens egenandel.

## § 9
## Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut og for full regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes det individuelle ansvar fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Dører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger samt dører og vinduer er sameiets ansvar. Ved manglende indre vedlikehold av eierseksjonen og manglende bidrag til ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for seksjonseiers regning.

## § 10
## Husorden

Ordensregler fastsettes av sameiermøtet og er å forstå som en del av vedtektene.

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Huseiernes Landsforbund, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlige mislighold, jfr. § 10.

## § 11
## Mislighold

Ved vesentlig mislighold av sameierens forpliktelse er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatte mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra innbetaling vedtatt på sameiermøte, skal styret sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på fjorten – 14 –dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren overdrar sin sameieandel til en ny sameier, lovens § 16.

## § 12
## Overdragelse

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig. Kjøper av andelen må betale et flyttegebyr til sameiet på kroner 4 100,-. Gebyret reguleres etter konsumprisindeksen og avrundes til nærmeste 50 kr hvert 3. år regnet fra 1.1.2020.

## § 13
## Utleie

Når en sameier leier ut sin seksjon, er vedkommende forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig. De personer som flytter inn skal navngis, og det skal gis opplysninger om leieforholdets varighet.

Eier har et absolutt ansvar for å informere enhver leietaker om aktuelle vedtak og de plikter som påhviler alle beboere i sameiet.

Dersom eier ikke selv kan bistå ved HMS-kontroller av utleid seksjonsdel må seksjonseier skriftlig bemyndige styre til et slikt ansvar.

## § 14
## Tilsyn

Sameier skal gi adgang til bruksenheten slik at styret kan ivareta sitt HMS-ansvar.

## § 15
## Dyrehold

Det gis anledning for dyrehold i sameiet. Det aktuelle dyreholdet skal i forkant godkjennes av styret ut ifra skriftlig søknad fra seksjonseier. Eventuelt avslag fra styret skal begrunnes.

Ved styrebehandling skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne med astma, allergier ellers som har stor skrekk for aktuelt dyr.

Godkjenning fra styret gis under forutsetning av at

a) bakgård ikke blir benyttet som luftegård.
b) dyret ikke skal ferdes fritt innen sameiets fellesareal.

dyreeier må ta ansvar for eventuet økt behov for renhold av fellesarealer. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere

## § 16
## Fordeling av felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet.

## § 17
## Sameiets beslutningsmyndighet

Det kreves minst 2/3 av avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan tas av styret om ikke annet følger av lov eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## § 18
## Mindretallsvern

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

## § 19
## Bruk av fellesareal

Enerett til bruk av fellesareal eller del av dette kan ikke knyttes til noen sameierdel. Det er ikke anledning til parkering av motorisert kjøretøy i bakgård på fellesareal.

## § 20
## Sikkerhet

Sameiet har 1. prioritet pant i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren etter tinglyst pantobligasjon på hver enkelt seksjons grunnbokblad. I tillegg har sameiet legalpant etter pantelovens kapittel 6, jfr. § 6–1 (3).

## § 21
## Endring i vedtektene

Endring i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

## § 22
## Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, slik den lyder til enhver tid.

# Husordensregler

*Utgitt av Huseiernes Landsforbund*

Husordensregler er en del av sameiets vedtekter. Beboere er ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av hans eller hennes husstand og fremleiere eller andre han eller hun har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

## Ytre orden

**1.**

Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, så som kasser, innbo, sportsartikler o.l.
Balkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander. Sykler og barnevogner skal settes på sted anvist av styret.

**2.**

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt av avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

**3.**

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen plass som er anvist av styret.

**4.**

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

**5.**

Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å montere parabolantenne på balkong, fasade eller tak.

**6.**

Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

## Fellesrom

**6.**

Fellesrom benyttes av beboere etter styrets nærmere bestemmelser. Vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av beboere, turnus satt opp av styret *(se Trappe-/vindusvask i seksjonenes ansvar).*

**7.**

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

## Indre orden

**8.**

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en eier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboere bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektiv fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men har en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

**9.**

Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-215/141** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Jacob Aalls gate 34A<br>0364 OSLO |
| Fakturamottaker: | Sameiet Jacob Aalls Gate 34<br>v/Oae Forretningsførsel As,<br>Postboks 4127 Sjølyst<br>0217 OSLO |
| Eiernavn: | SAMEIET JACOB AALLS GATE 34 |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 318 354,74 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 318 354,74 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 3 318,00 |
| Renovasjonsgebyr | 80 642,42 |
| Vann- og avløpsgebyr | 234 394,32 |
| **Totale avgifter** | **318 354,74** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-215/141/0/4** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Jacob Aalls gate 34A<br>0364 OSLO |
| Fakturamottaker: | Seeberg Marie Hvalsbråten<br>Jacob Aalls Gate 34a<br>0364 OSLO |
| Eiernavn: | Seeberg Marie Hvalsbråten |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsskatt | NOK 2 863,00 |
| Totalt | NOK 2 863,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 2 863,00 |
| **Totale avgifter** | **2 863,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**PROTOKOLL**
**Ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 34 ble avholdt**
**23. februar 2026 kl. 18.00 i Jacob Aalls gate 34A, 3. etg. hos Stang, Oslo**

---

Følgene seksjoner møtte: 02, 07, 08, 09 og 10. Det ble ikke levert fullmakter.
Tilsammen: 5 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

**SAK 1** **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
**Vedtak**: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Marianne Rummelhoff.
**Vedtak**: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
**Vedtak**: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
**Vedtak**: godkjent

**SAK 2** **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

**SAK 3** **ÅRSREGNSKAPET 2025**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr.225.473,- i underskudd dekkes i balansen
**Vedtak**: godkjent

**SAK 4** **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 30.000,- inkl. aga.
**Vedtak**: vedtatt

**SAK 5** **BUDSJETT FOR 2026**

**Vedtak**: Årsmøtet besluttet økning av felleskostnader med 10% fra 1/7 samt en ekstra måned innkalling av felleskostnader med forfall 1.5.2026.

**SAK 6** **SAKER TIL BEHANDLING**

A) **Oppgradering av fasade**
Forslag om oppussing av fasaden for hele gården, herunder utbedring av murarbeider og maling.
**Vedtak**: Utrede nødvendige vedlikeholdstiltak, og bla. ta imot tilbud om «helsesjekk» av bygget fra Ole Petter i Stender. Videre sette ned en gruppe som ser på helhetlige nødvendige vedlikeholdstiltaks og som kan utarbeide en plan med eventuelle forslag til maling osv. som legges frem for styret og eventuelt årsmøte for vedtak.

B) **Forhage og bakgård (plen/utearealer)**
Forslag om stell og vedlikehold av forhagen og plenen i bakgården.
**Vedtak**: Styret setter opp turnusliste/månedsliste på oppgaver i hagen og hvem som er ansvarlig den aktuelle måneden. Lisen sendes alle og henges opp på egnet sted for avkryssing når oppgavene er utført.

C) **Mulig endring av avtalen med Telia (TV/internett)**
**Vedtak**: Styret får fullmakt av årsmøte til å se på aktuelle tilbud og velge løsning. Informasjon vil bli sendt alle eiere om eventuell ny avtale og valg.

**SAK 7** **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år
Som styreleder for 1 år ble foreslått Edda Stang
**Vedtak**: valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble foreslått Joakim Bøhn og Hanne Heen
**Vedtak**: valgt

C) Valg av varamedlemmer for 1 år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Dag Kopperud og Hege Auråen
**Vedtak**: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Edda Stang | valgt 2026 for 1 år |
| Styremedlem: | Joakim Bøhn | valgt 2026 for 1 år |
| Styremedlem: | Hanne Heen | valgt 2026for 1 år |
| Varamedlem: | Dag Kopperud | valgt 2026 for 1 år |
| Varamedlem: | Hege Auråen | valgt 2026 for 1 år |

Årsmøte ble hevet kl. 18.56

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Marianne Rummelhoff/s/
protokollvitne

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE**
**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 34,**
**23. februar 2026 kl. 18.00 i Jacob Aalls gate 34A, 3. etg. hos Stang, Oslo**

---

**SAKLISTE:**

**1. KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**2. ÅRSBERETNING**

**3. ÅRSREGNSKAP 2025**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. _____ inkl. aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

**5. BUDSJETT 2026**
Vedlagt. Budsjettet er presentert uten økning i felleskostnadene. Eventuelle justeringer av felleskostnadene i løpet av 2026 drøftes på årsmøtet. Det samme gjelder posten for vedlikehold og driftskostnader.

**6. SAKER TIL BEHANDLING**

A) **Oppgradering av fasade**
Forslag om oppussing av fasaden for hele gården, herunder utbedring av murarbeider og maling.

Årsmøtet bes således da ta stilling til finansieringsform, enten:

- gjennom innbetaling av egenandeler, eller
- helt eller delvis lånefinansiering, med tilhørende økning i felleskostnadene.

B) **Forhage og bakgård (plen/utearealer)**
Forslag om å ta stilling til hvordan forhagen og plenen i bakgården skal disponeres og vedlikeholdes fremover.
Dersom vi ønsker å beholde gress og grøntarealer, bør det avklares om:

- vedlikeholdet organiseres gjennom en fast, forhåndsavtalt turnus mellom seksjonene, eller
- sameiet inngår avtale med ekstern leverandør for jevnlig stell

C) **Mulig endring av avtalen med Telia (TV/internett)**

- Forslag til alternativ til vår nåværende avtale med Telia for TV og internett.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
C) Valg av varamedlem

**INFORMAJON FRA STYRET**

**RUD 12. FEBRUAR 2026**

**FOR STYRET I**
**SAMEIET JACOB AALLS GATE 34**

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

# Sameiet Jacob Aalls gate 34

# ÅRSBERETNING FOR 2025

## 1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Jacob Aalls gate 34, gnr. 215, bnr. 141, org. nr.: 992 965 959 i Oslo kommune.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Edda Stang | valgt 2025 for 1 år |
| Styremedlem: | Joakim Bøhn | valgt 2025 for 1 år |
| Styremedlem: | Hanne Heen | valgt 2025for 1 år |
| Varamedlem: | Dag Kopperud | valgt 2025 for 1 år |
| Varamedlem: | Martinius Dahl | valgt 2025 for 1 år |

**Likestilling**
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører
Stender Forretningsførsel AS.

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 82951259.

## 2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag.
Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

## 3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

## 4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

## 5. Styrets arbeid

Styret har bestått av Edda Stang, Joakim Bøhn og Hanne Heen, Martinius Dahl (vara) og Dag Kopperud (vara).

Det har blitt avholdt fire styremøter, i tillegg til løpende avklaringer og informasjon pr. mail. Styret har sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne gjennom året.

Sameiet har gjennomført vårdugnad og høstdugnad.

Følgende andre oppgaver er utført i 2025:

- Etter innhenting av tilbud og befaringer fra flere firmaer, landet styret på at Firesafe hadde det beste tilbudet på brannvarslingsanlegg for oss. Innstalleringen ble gjennomført i august og september.
- Styret har utarbeidet oversikt og plan for anbefalte brannvernstiltak, etter befaring. Oversikten viser hva som er gjort og en tentativ plan med kostnad, frem mot 2031.
- Håndtering av vannskade i fellesrør i A-oppgangen, koordinert av Joakim. I høst oppsto en større vannlekkasje som berørte alle leilighetene på venstre side i A-oppgangen. En drypplekkasje fra et avløpsrør i 5. etg fant veien helt ned til 1. etg. Utbedring av skaden blir dekket av sameiets forsikring hvor vi kun betaler egenandel.
- I januar ble det gjennomført en analyse av tilstanden til de store trærne i Jacob Aalls gate, av arborist i firmaet Trestell. Hovedkonklusjon er at: «Resultatet er at trærne har mye frisk ved som gjør at de kan stå i flere år til. Oppover i kronene vil det etter hvert bli svakheter som bør holdes øye med. Ny inspeksjon anbefales om 3-4 år.»
- Joakim har hatt en befaring med muremester som gjorde en uformell vurdering av gårdens fasade. Hans vurdering var at det ikke er nødvendig å gjøre noen tiltak rundt puss og maling av fasade slik tilstanden ser ut per nå.
- Ny motor til viften i kjelleren er installert pga støy fra den gamle.
- Ellers, jevnlig vedlikehold som skifte av lyspærer, maling over tagging på fasaden og generelt stell av gården, samt løpende kontakt med sameiets leverandører.

Styret vil gjerne takke de sameiere som jevnlig bidrar med ulike gjøremål som klipping av busker, plukking av søppel, snømåking, feiing, stell av blomster, samt å holde orden i hobbyrommet.

## 6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Snr. 6 med overtagelse 01.06.2025.

**OSLO, 28. JANUAR 2026**

**FOR STYRET I**
**SAMEIET JACOB AALLS GATE 34**

Edda Stang/s/ Joakim Bøhn/s/ Hanne Heen/s/

# SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

**ORG.NR. 992 965 959**

| RESULTAT | NOTE | 2025 REGNSKAP | 2025 BUDSJETT | 2024 REGNSKAP |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 607 476 | 637 850 | 527 034 |
| Fellesanlegg tv/nett | | 69 048 | 76 559 | 69 048 |
| Renhold/trappevask | | 34 476 | 44 895 | 34 476 |
| Andre inntekter - brannvarslingsanlegg og iht styrevedtak | | 255 276 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **966 276** | **759 304** | **630 558** |
| **DRIFTSUTGIFTER** | | | | |
| Styrehonorar | 2 | 34 230 | 34 230 | 34 230 |
| Strøm | | 7 429 | 15 000 | 7 617 |
| Drift/Vedlikehold | 3 | 231 057 | 60 000 | 49 545 |
| Fellesanlegg tv/nett | | 80 022 | 76 559 | 74 619 |
| Forretningsførsel | | 37 548 | 37 310 | 35 542 |
| Renhold | | 44 895 | 44 895 | 43 770 |
| Andre driftskostnader | 4 | 6 908 | 8 000 | 6 955 |
| Forsikringer + egenandel 12.000,- | 5 | 165 458 | 151 354 | 138 916 |
| Kommunale avgifter | | 311 859 | 343 808 | 286 507 |
| **SUM DRIFTSUTGIFTER** | | **919 406** | **771 156** | **677 700** |
| **RESULTAT FØR FINANSPOSTER** | | **46 870** | **-11 853** | **-47 142** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekter | | 35 | 0 | 276 |
| Kundeutbytte | | 13 515 | 11 000 | 12 174 |
| Rentekostnader | | 0 | 0 | 0 |
| **SUM FINANSPOSTER** | | **13 550** | **11 000** | **12 450** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **60 420** | **-853** | **-34 692** |

# SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

| BALANSE | NOTE | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Restanse fellesutgifter | | 0 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 6 | 176 116 | 149 339 |
| Bankinnskudd | | 59 571 | 6 028 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **235 687** | **155 367** |
| **SUM EIENDELER** | | **235 687** | **155 367** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 197 442 | 137 022 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **197 442** | **137 022** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter | | 38 245 | 14 604 |
| Leverandørgjeld | | 0 | 3 740 |
| **SUM KORTS.GJELD** | | **38 245** | **18 344** |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **235 687** | **155 367** |

Oslo,

Edda Stang
Styreleder

Hanne Heen
Styremedlem

Joakim Bøhn
Styremedlem

Document ID 09222115557569465967 Signert SFA, ES, HH, JB

# SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon, i henhold til lov om OTP.

### NOTE 2 STYREHONORAR

| | |
|---|---|
| Honorarer | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 |
| **SUM** | **34 230** |

### NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Jhs Trefelling AS - Skanning av 2 trær | 30 000 |
| Norsk Brannvern - Brannslokkere | 6 315 |
| Utlegg Bøhn - Vent.motor, lyspærer og støvsugerpose | 4 695 |
| Utlegg Stang - Blomster til sameiet | 2 188 |
| Firesafe AS - 30% oppstart brannalarm | 51 050 |
| Oslo kommune PBE - Installasjon brannalarmanlegg | 3 620 |
| Firesafe AS - 70% sluttfaktura brannalarm | 119 050 |
| Oslo kommune PBE - Førstegangsvedtak | 1 450 |
| Firesafe AS - Sluttfaktura brannalarm | 11 273 |
| Utlegg Bøhn - Lyspærer | 697 |
| Utlegg Stang - Gratulasjonskort | 719 |
| **SUM** | **231 057** |

### NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Bankgebyrer | 6 908 |
| **SUM** | **6 908** |

### NOTE 5 FORSIKRING

| | |
|---|---|
| Forsikringer | 153 458 |
| Egenandel | 12 000 |
| | **165 458** |

### NOTE 6 FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Gjensidige + Norsk Hussopp Forsikring | 153 348 |
| Telia | 22 769 |
| **SUM** | **176 116** |

### NOTE 7 EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Egenkapital 01.01 | 137 022 |
| Årets resultat | 60 420 |
| **Egenkapital 31.12** | **197 442** |

Document ID 09222115557569465967 Signert SFA, ES, HH, JB

# Verifikasjon

Document ID 09222115557569465967

## Dokument

**048_Regnskap 2025_1**
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-02-09 12:36:24 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-02-10 18:20:22 CET (+0100)

## Underskriverne

| | |
|---|---|
| **Stender Forretningsførsel AS (SFA)**<br>Stender Forretningsførsel AS<br>Organisasjonsnr. 921568355<br>post@oae.no<br>Signert 2026-02-09 12:36:24 CET (+0100) | **Edda Stang (ES)**<br>Sameiet Jacob Aalls gate 34<br>eddast@oslomet.no<br>+4793678301 confirmed via PIN by SMS to view.<br>Signert 2026-02-09 14:37:07 CET (+0100) |
| **Hanne Heen (HH)**<br>Sameiet Jacob Aalls gate 34<br>hanne-ah@hotmail.com<br>+4797183797 confirmed via PIN by SMS to view.<br>Signert 2026-02-09 14:36:10 CET (+0100) | **Joakim Bøhn (JB)**<br>Sameiet Jacob Aalls gate 34<br>joakim.bohn@gmail.com<br>+4799227125 confirmed via PIN by SMS to view.<br>Signert 2026-02-10 18:20:22 CET (+0100) |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



# SAMEIET JACOB AALLS GATE 34

| **BUDSJETT** | **2026** | |
|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | |
| Innkrevde felleskostnader | 637 850 | |
| Fellesanlegg tv/nett | 69 048 | |
| Renhold/trappevask | 34 475 | |
| 1 mnd. ekstra felleskostnader | 50 623 | |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **791 996** | |
| | | |
| **DRIFTSUTGIFTER** | | |
| Styrehonorar | 34 230 | |
| Strøm | 15 000 | |
| Drift/Vedlikehold | 60 000 | |
| Fellesanlegg tv/nett | 91 074 | |
| Forretningsførsel | 39 288 | |
| Renhold | 44 895 | |
| Andre driftskostnader | 8 000 | |
| Forsikringer | 176 607 | |
| Kommunale avgifter | 374 230 | * |
| **SUM DRIFTSUTGIFTER** | **843 325** | |
| | | |
| **RESULTAT FØR FINANSPOSTER** | **-51 329** | |
| | | |
| **FINANSPOSTER** | | |
| Renteinntekter | 0 | |
| Kundeutbytte | 13 000 | |
| Rentekostnader | 0 | |
| **SUM FINANSPOSTER** | **13 000** | |
| | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | **-38 329** | |

* Økt med 20%

# FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 34

Dato, den ……

| ..... | ..... | ……. |
|---|---|---|
| Underskrift (seksjonseier) | Gjentas med blokkbokstaver | Snr. |

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539804
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 141.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 215, bnr. 141.

**GNR. 215 BNR.  141**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1899.

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

**832 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

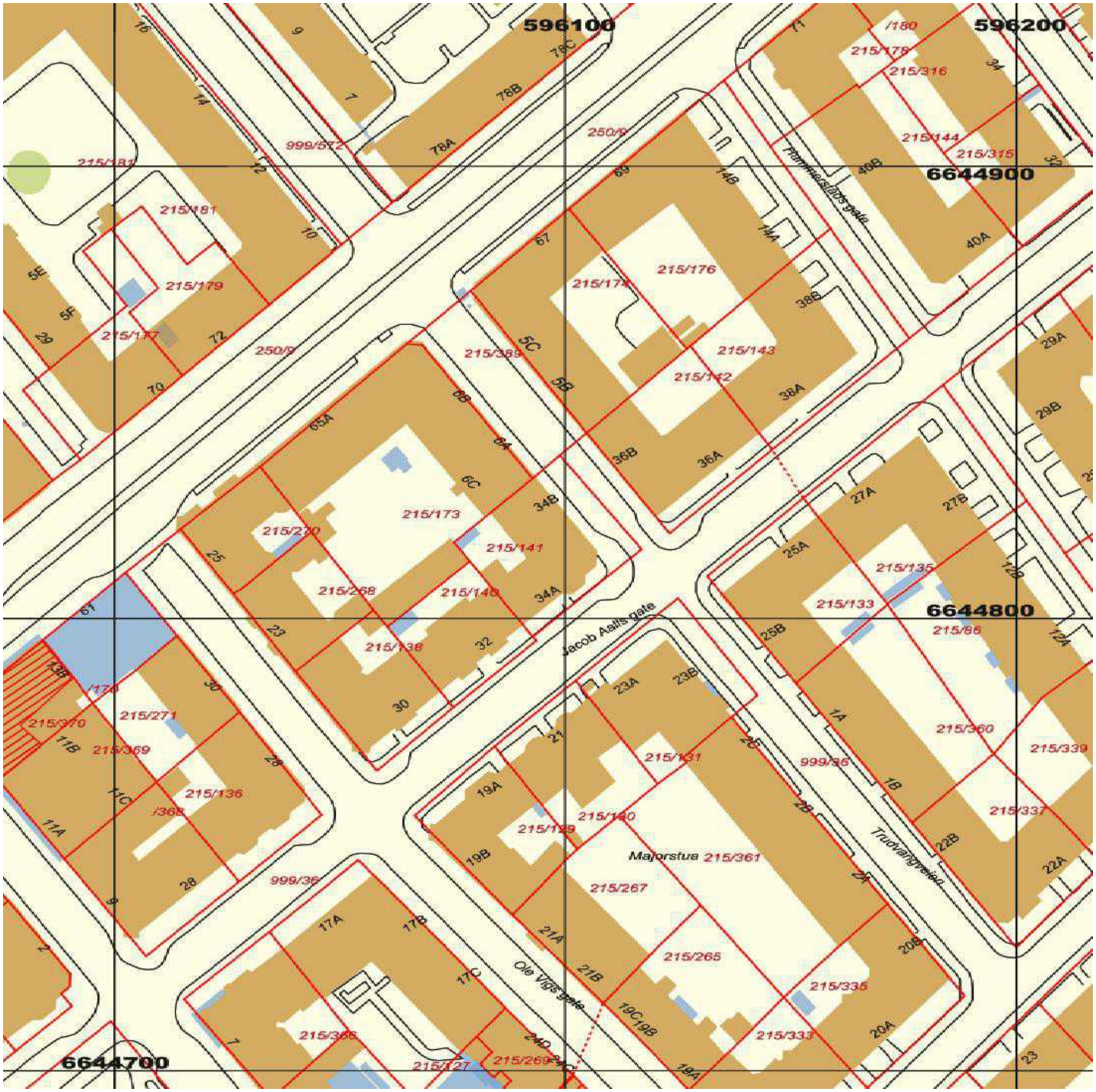
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

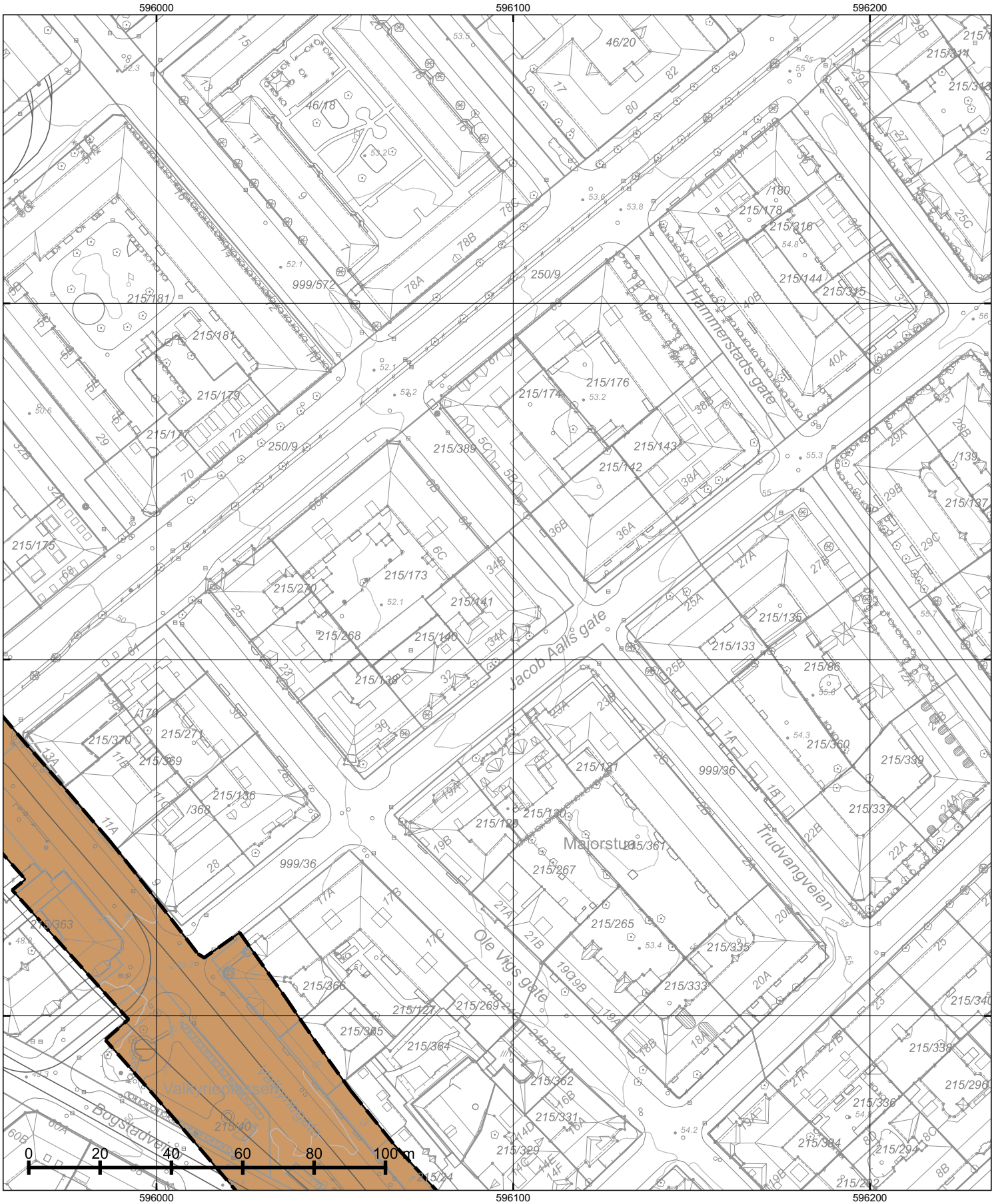
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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
© Avdeling for Geodata




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

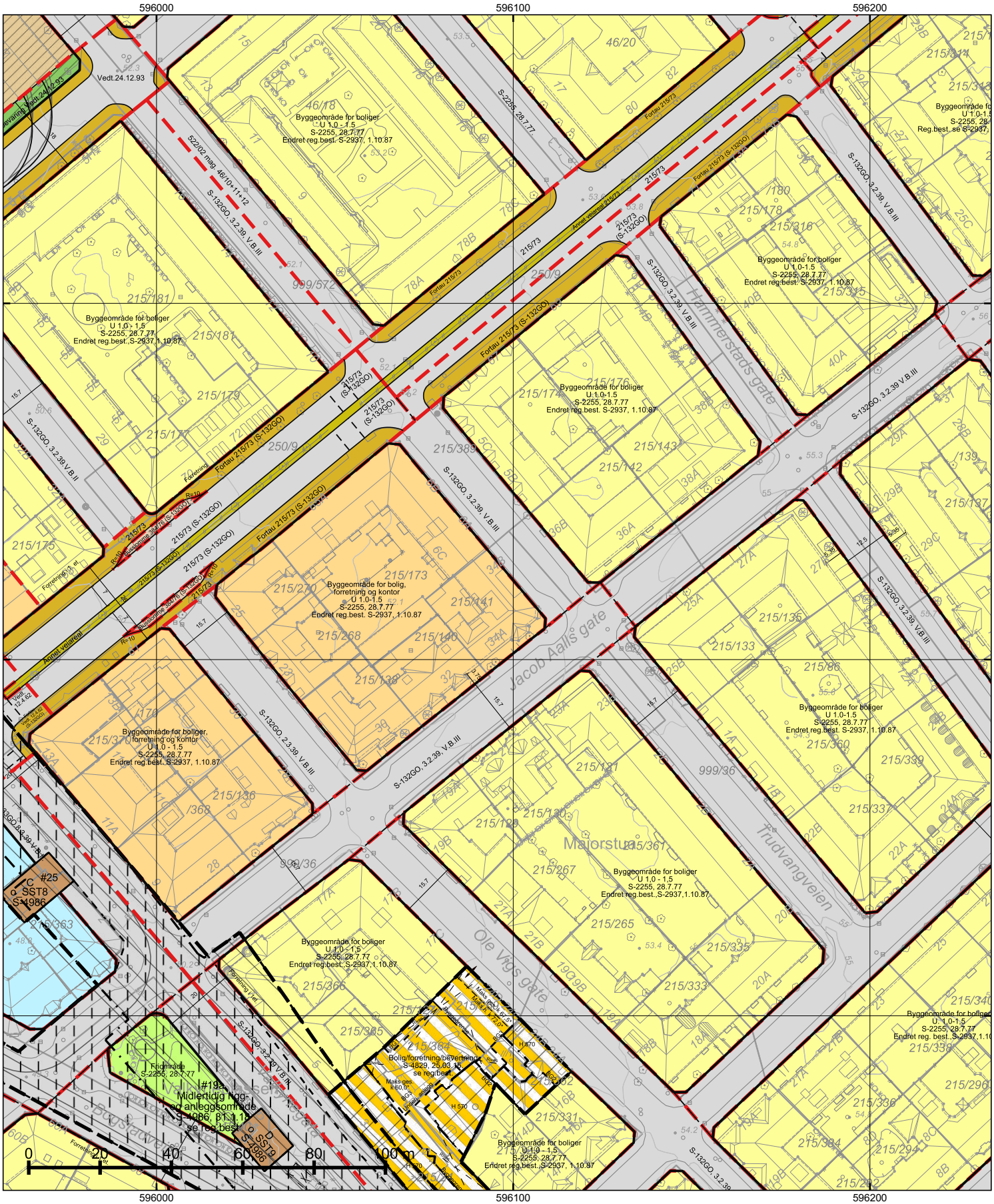
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

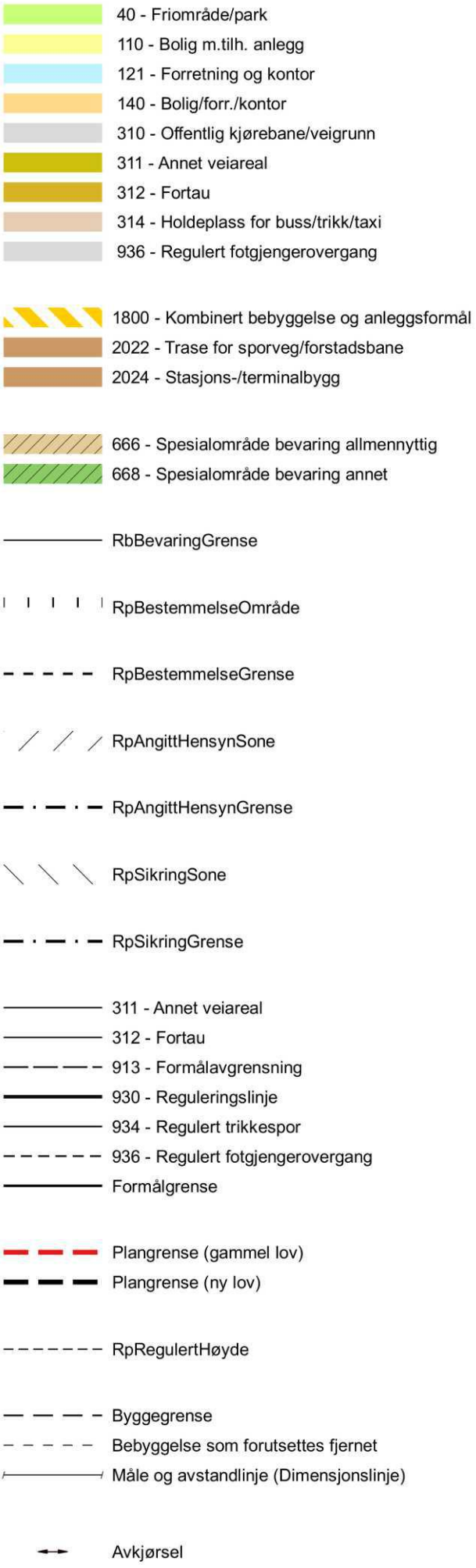
PlottID/Best.nr: 163009/ 86539804
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/141

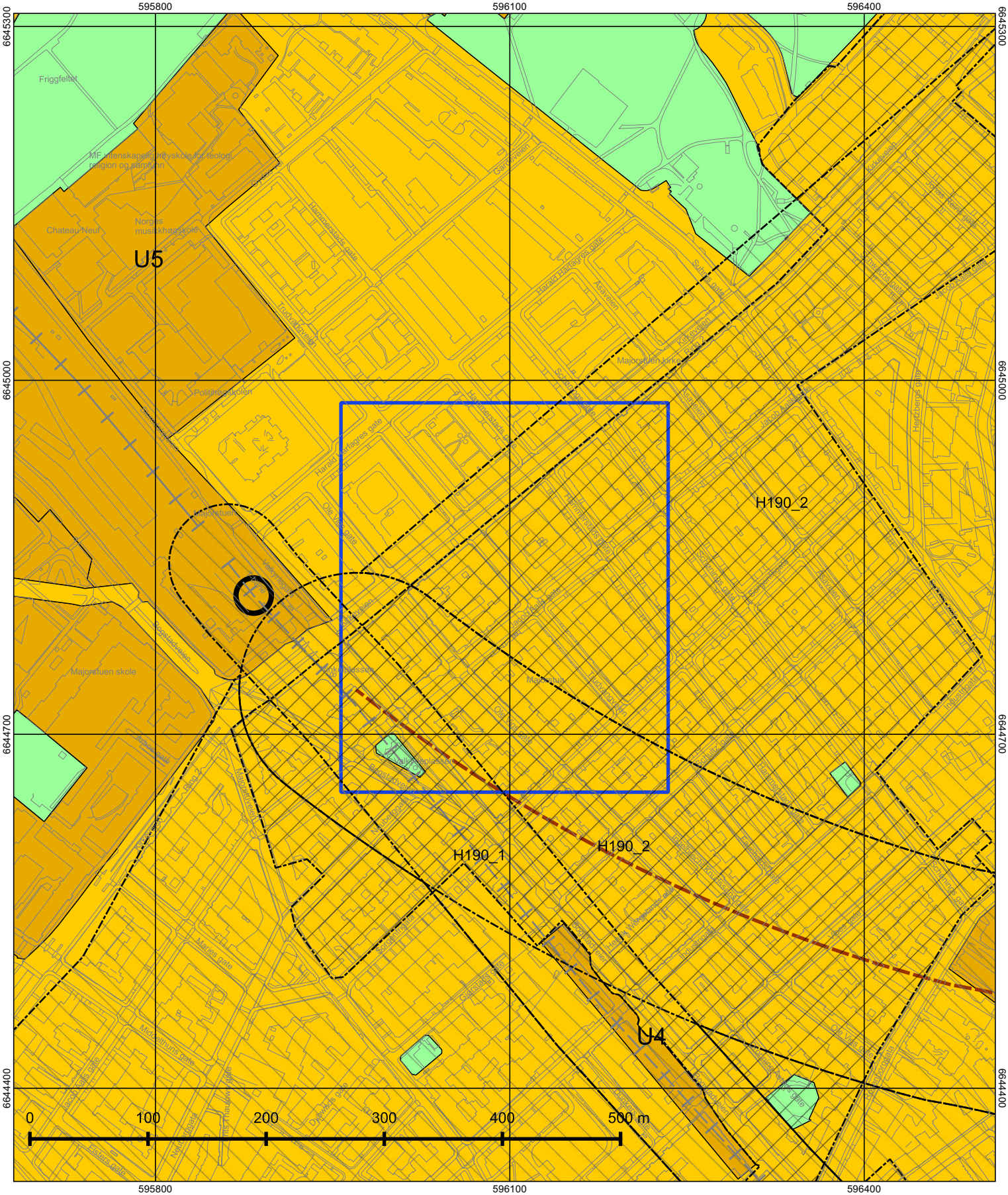
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6644900
6644800
6644700
Jacob Aalls gate
Hammerstads gate
Trudvangveien
Majorstua
Ole Vigs gate
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, forretning og kontor
Byggeområde for bolig forretning og kontor
Bolig/forretning/bevertning
S-4829, 25.03.15
se reg.best.
Midlertidig rigg- og anleggsområde
S-4986, 81.1.10
se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Vedt.24.12.93
Fortau 215/73 (S-132GO)
Annet veiareal 215/73
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
S-132GO, 3.2.39, V.B.II
Fortau 215/73
Fortau
Annet veiareal
Fortau 215/73 (S-132GO)
Fortau 215/73 (S-132GO)
Fortau 215/73 (S-132GO)

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163009/86539804
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

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

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

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**
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 :**

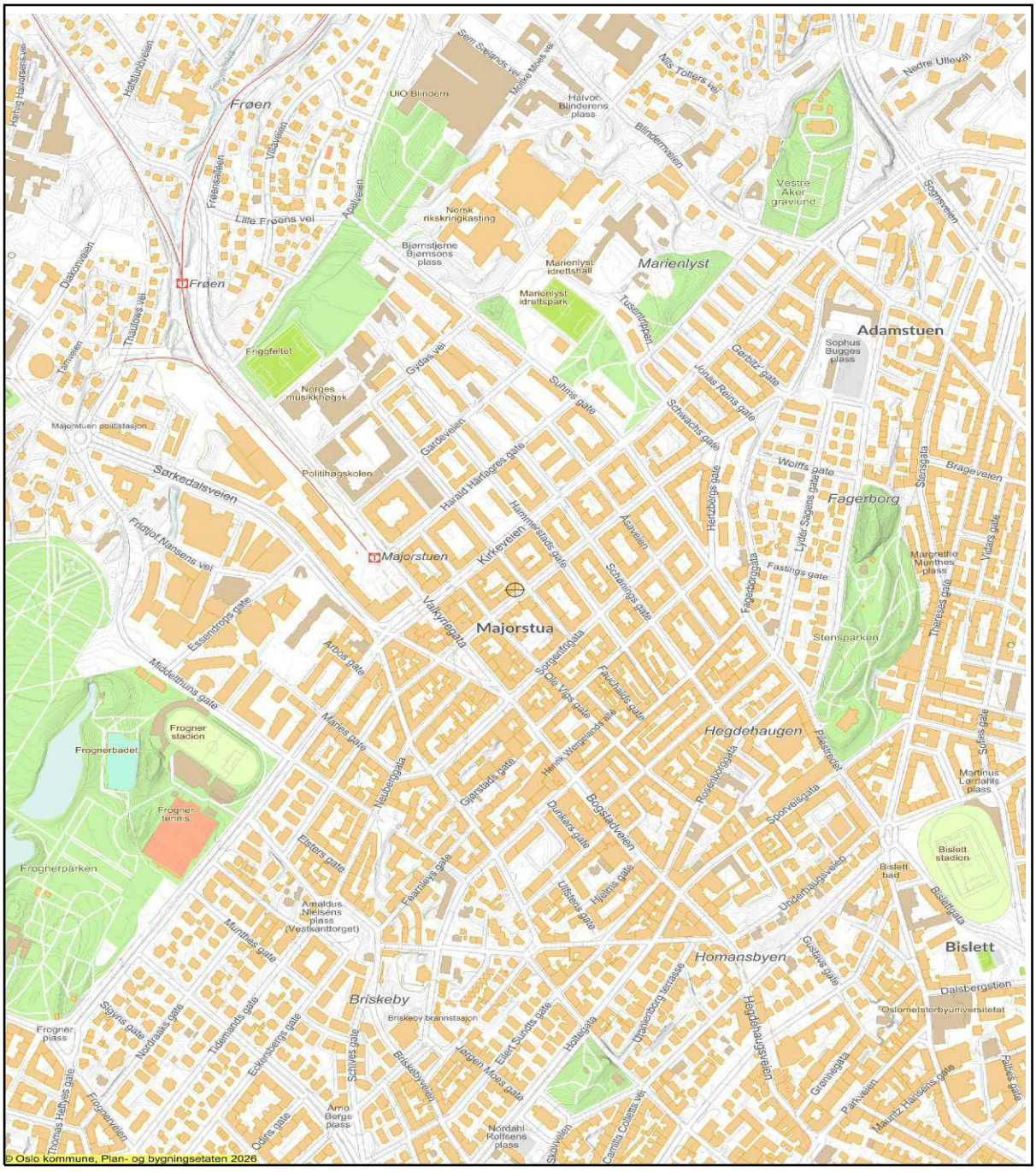
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan 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

# Oversiktskart

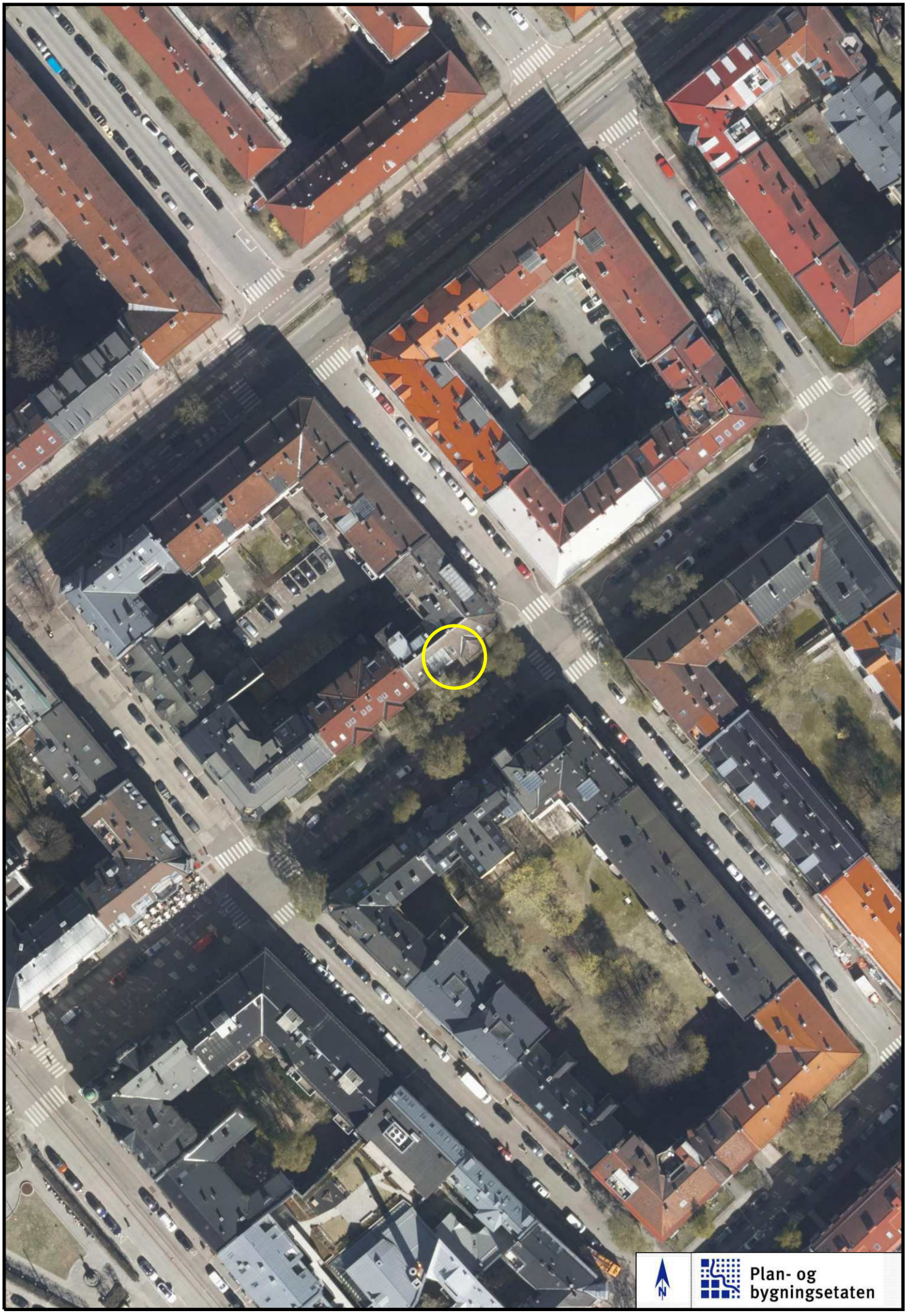
Adr.: Jacob Aalls gate 34 A

Gnr bnr : 215 / 141




Dato: 14.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Jacob Aalls gate 34 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.09.2026

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.

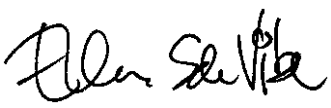
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

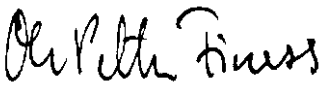
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

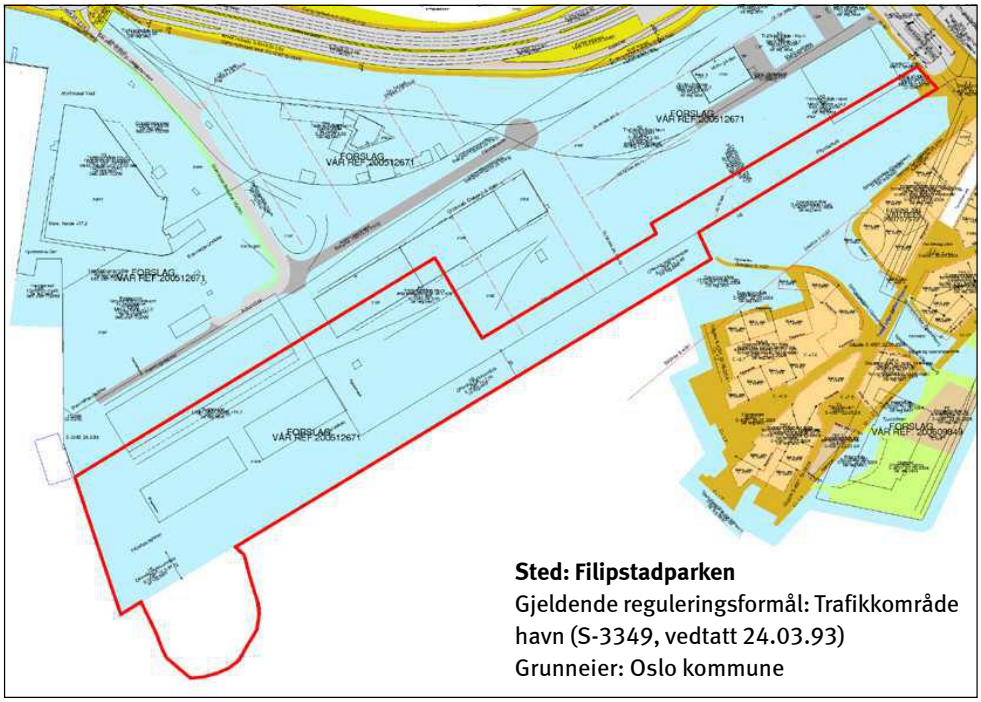
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

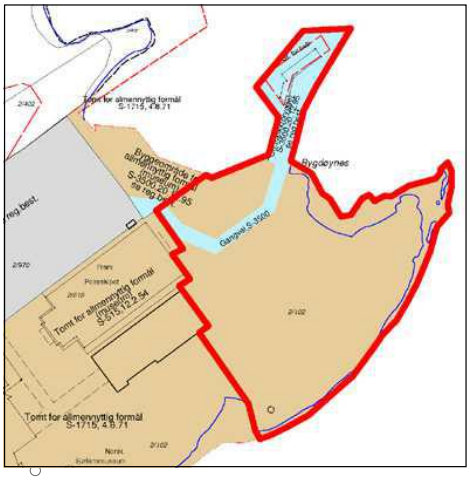
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

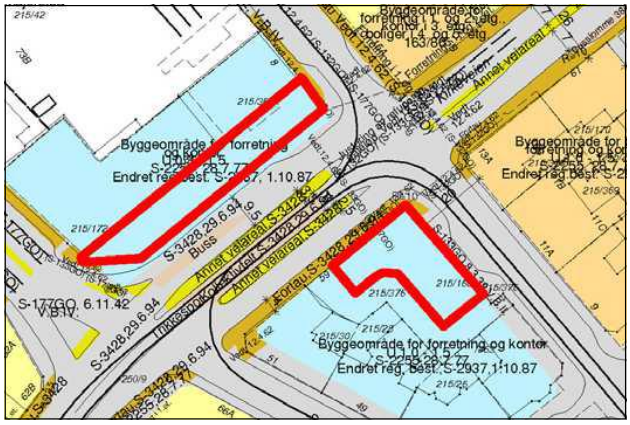



**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



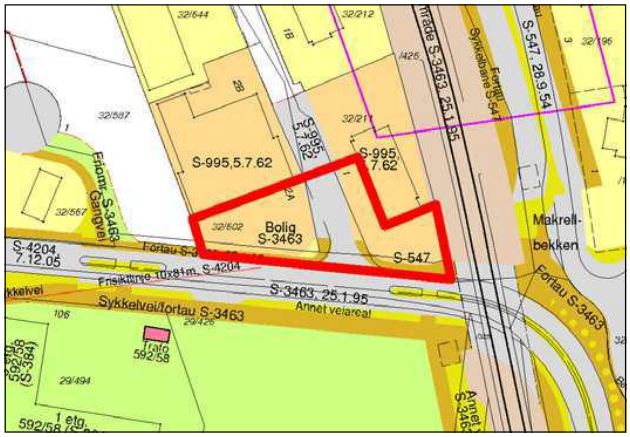

**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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




## Bydel Vestre Aker

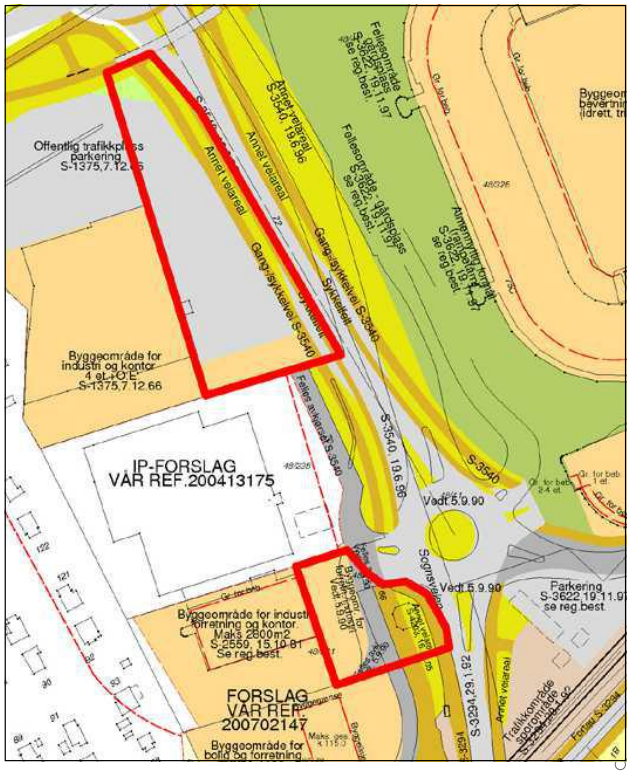
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

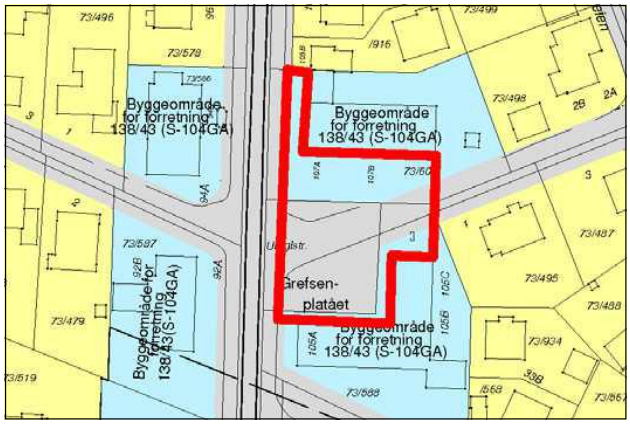



## Bydel Nordre Aker

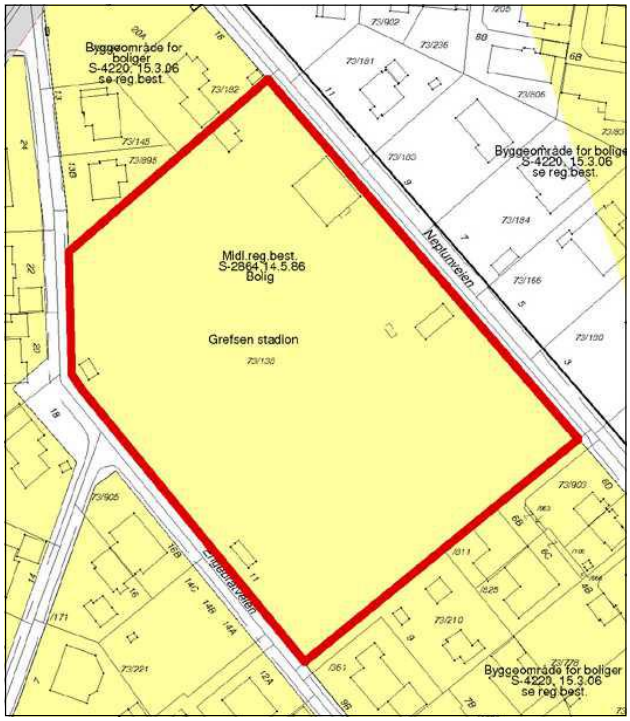
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



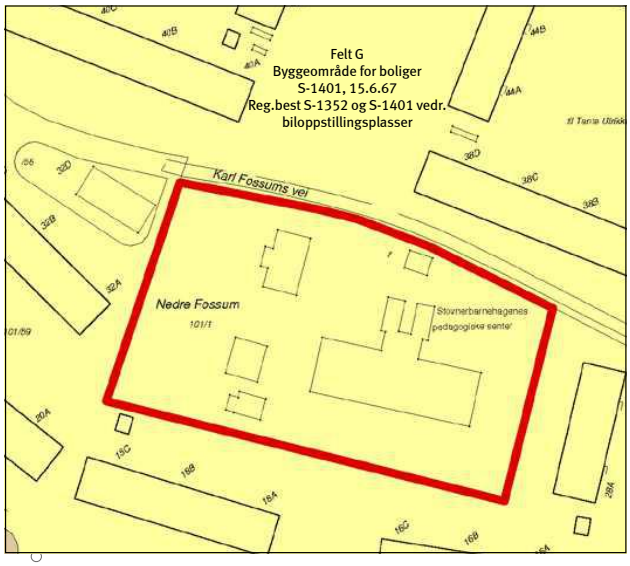



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




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

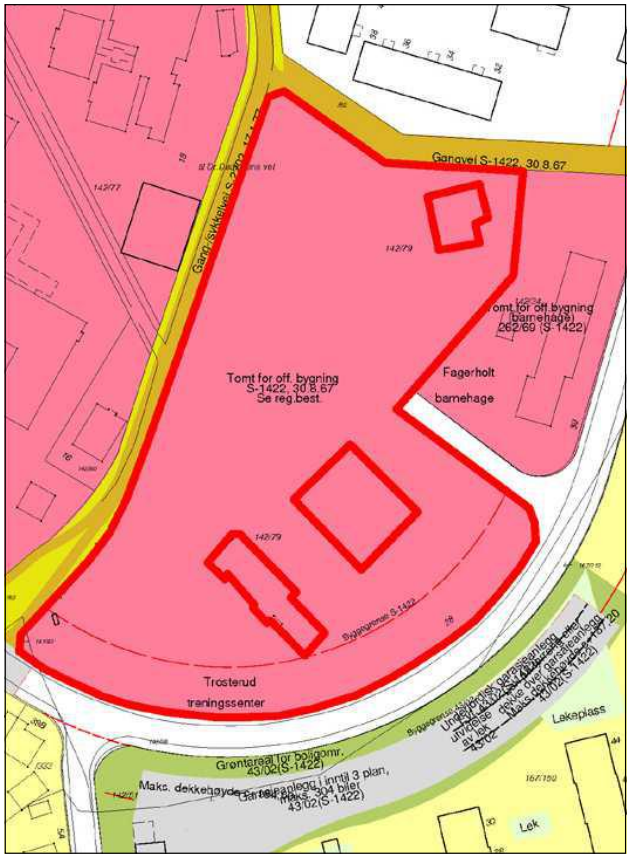
## Bydel Stovner



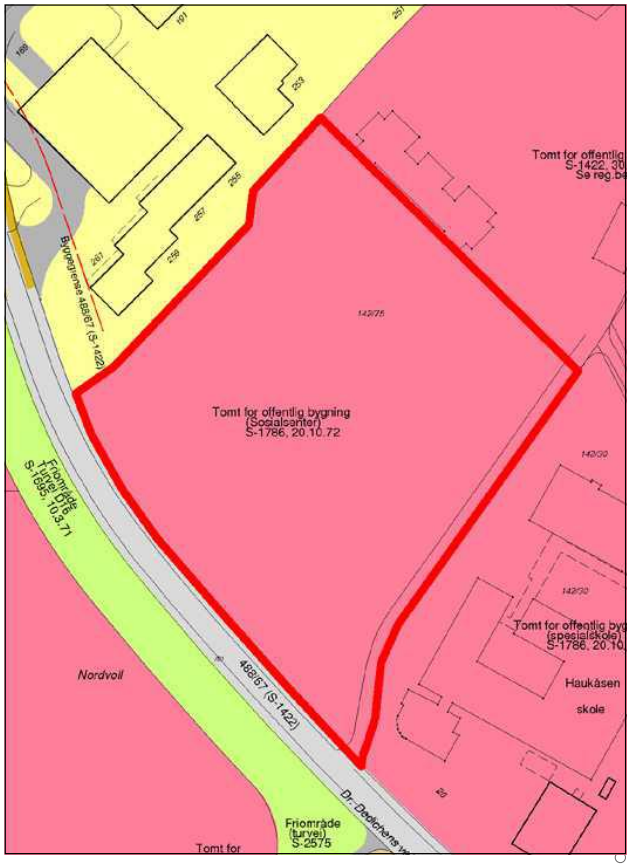

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

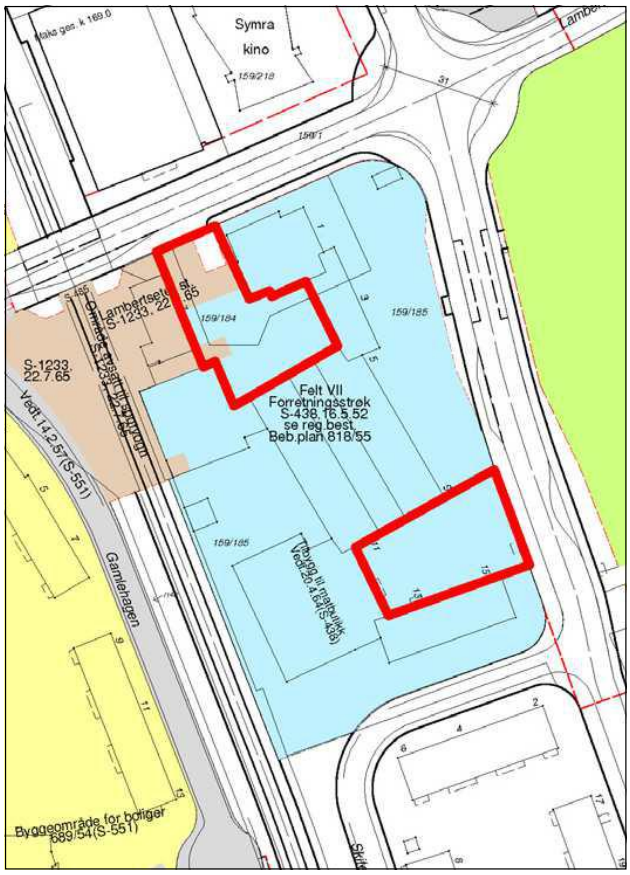
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




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

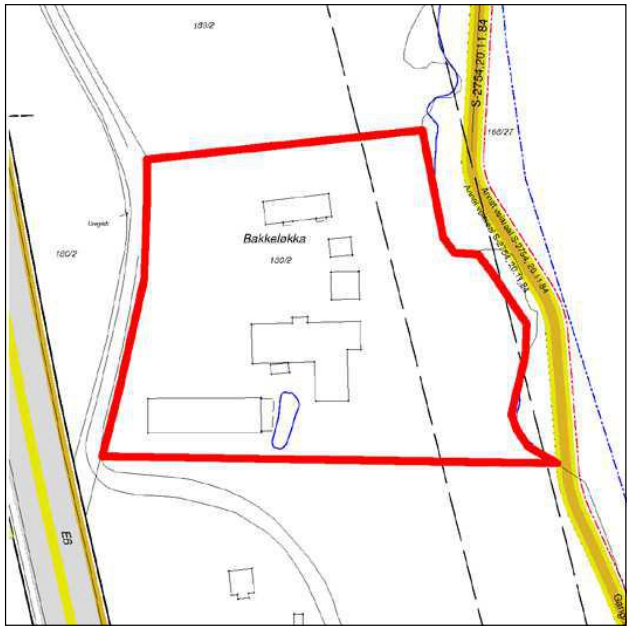


## Bydel Nordstrand




**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.

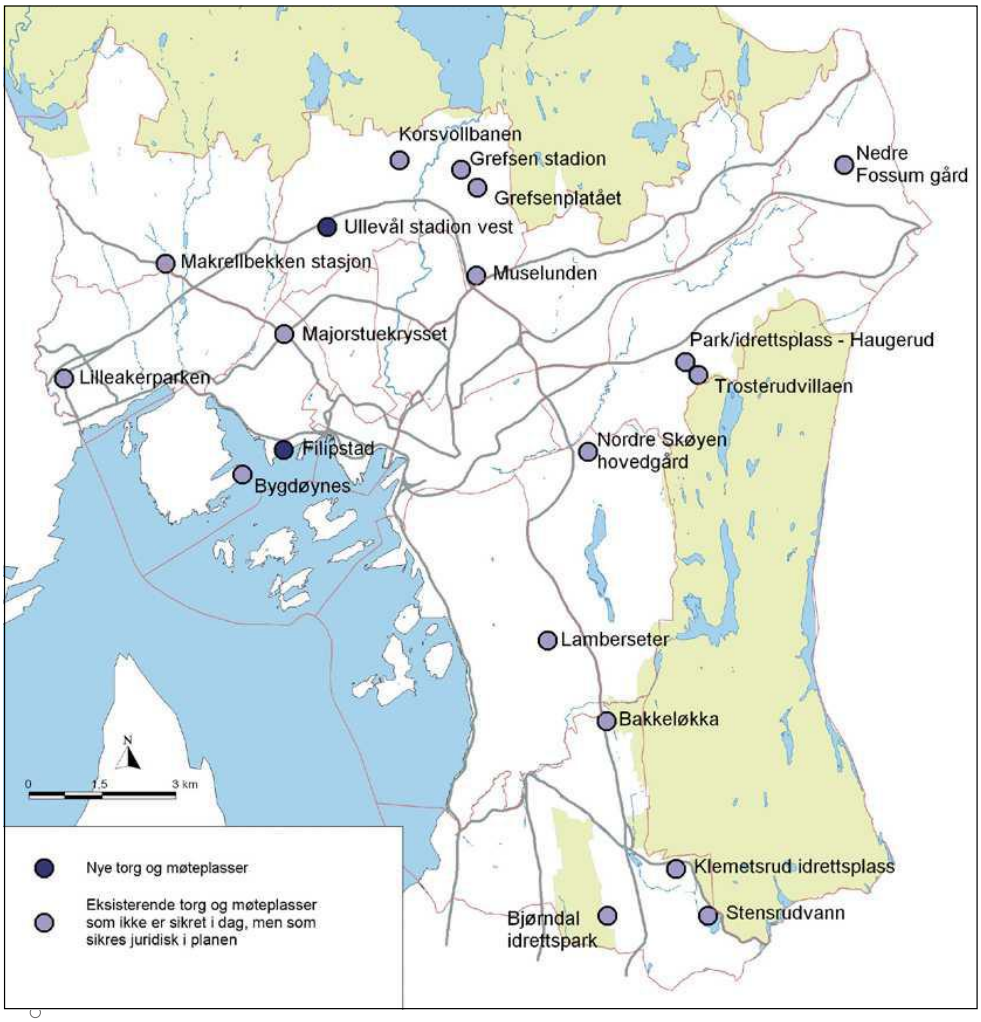
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.*



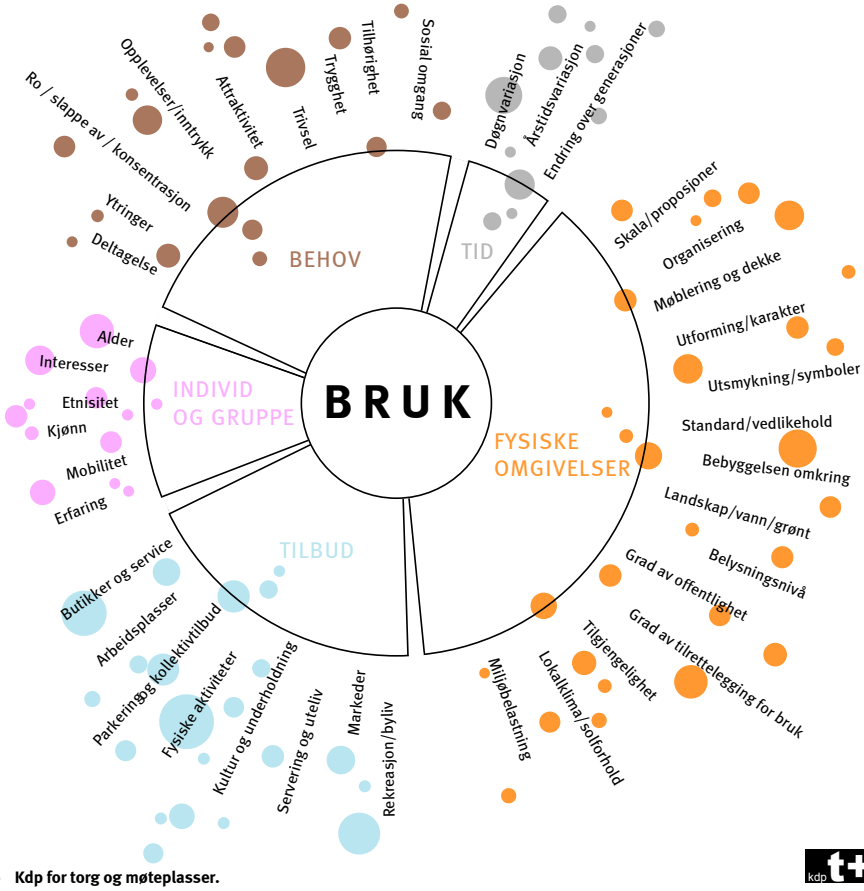
**DEFINISJON**
**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn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

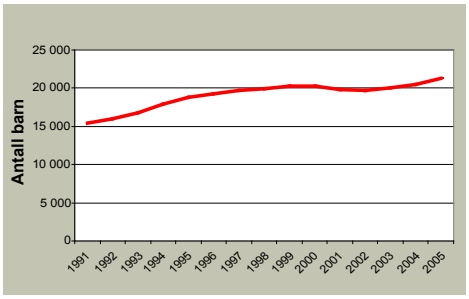
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**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).*

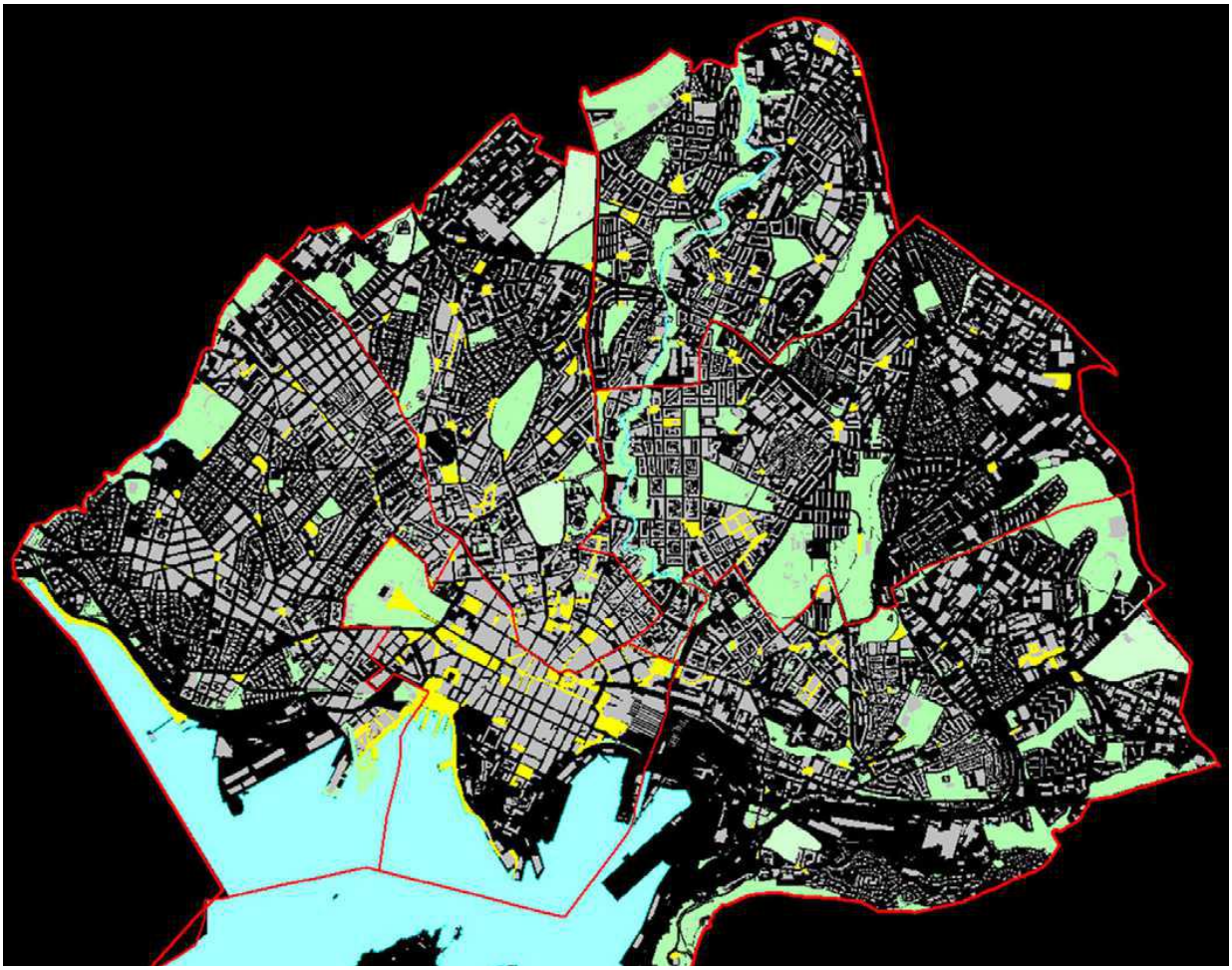
## 6.3 Fysiske utfordringer

**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-132GO

Vestre bydeler III

**Vedtaksdato:** 03.02.1939

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 193901367

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**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

**VEDTEKT 172A**
***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

**VEDTEKT 172B**

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr | Vedtatt | Godjent av bystyret | Stadfestet av dept. | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 170 | 6/4-37 | 20/1-1938 | 3/2-1939 | I B.III |
| 172B | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 176 | 27/9-38 | 16/10-1942 | 22/12-1942 | I B.IV |
| 200 | Del av Grunerløkka | 23/5-1947 | 26/9-1947 | I B.I |
| 180 | 29/8-39 | 27/8-1942 | 6/11-1942 (s-176) | I B.I |
| 182B | 28/11-39 | | 28/4-1947 | Ø B. V |
| 187 | 23/4-40 | | | I B. V |
| 195 | 16/8-38 | (Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven | | Sjursøya |

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

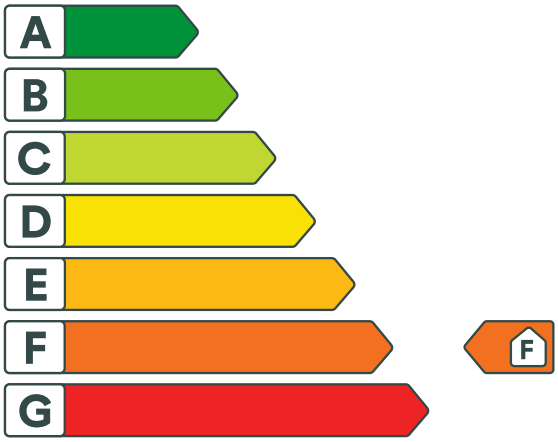
11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Jacob Aalls gate 34A, 0364 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**22.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-357959** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80522096** |
| Gårdsnummer<br>**215** | Bruksnummer<br>**141** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1903** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**96,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**96,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**276,26** |

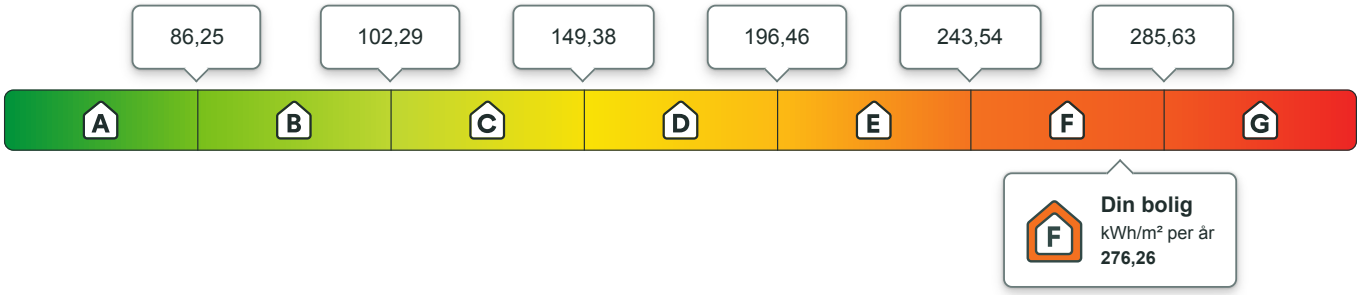
# Jacob Aalls gate 34A, 0364 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **26 521,18** | **276,26** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Jacob Aalls gate 34A, 0364 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Jacob Aalls gate 34A, 0364 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

# Jacob Aalls gate 34A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 7 min<br>0.5 km | |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 11 min<br>0.9 km | |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.2 km | |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km | |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.1 km | |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.1 km | |
| Heltberg Bislett | 15 min | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Majorstuen i Kirkeveien<br>Linje 20, 28 | 2 min<br>0.2 km | |
| Majorstuen i Bogstadveien<br>Linje 11, 12, 19 | 3 min<br>0.2 km | |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 5 min<br>0.4 km | |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 5 min<br>2.2 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.3 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Solbærtorvet barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 6 min<br>0.5 km | |
| Julius barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 8 min<br>0.6 km | |
| Gydas Vei barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 7 min<br>0.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Bunnpris Kirkeveien | 2 min | |
| Meny Bogstadveien | 2 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

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 3 min |
| Apotek 1 Sfinxen | 3 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Majorstua skole | 6 min |
| Dronning Astrids plass streetbaske... | 7 min |
| Synergy | 2 min |
| Artesia Trening | 4 min |

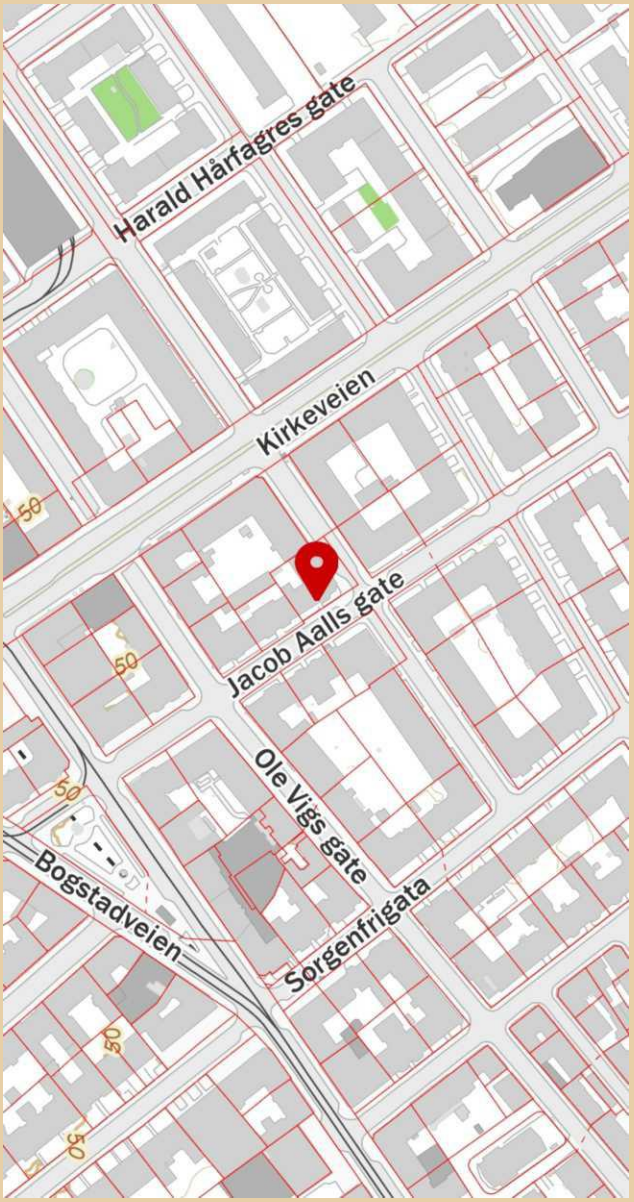
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil




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

# 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:**
Jacob Aalls gate 34 A, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 141, Snr. 4, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260285


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Lillian Ch. Nerlinger

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 905 69 431

**E-post:** lillian.nerlinger@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.

---