PRIVATMEGLEREN
PARK

SVOLDERGATA 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

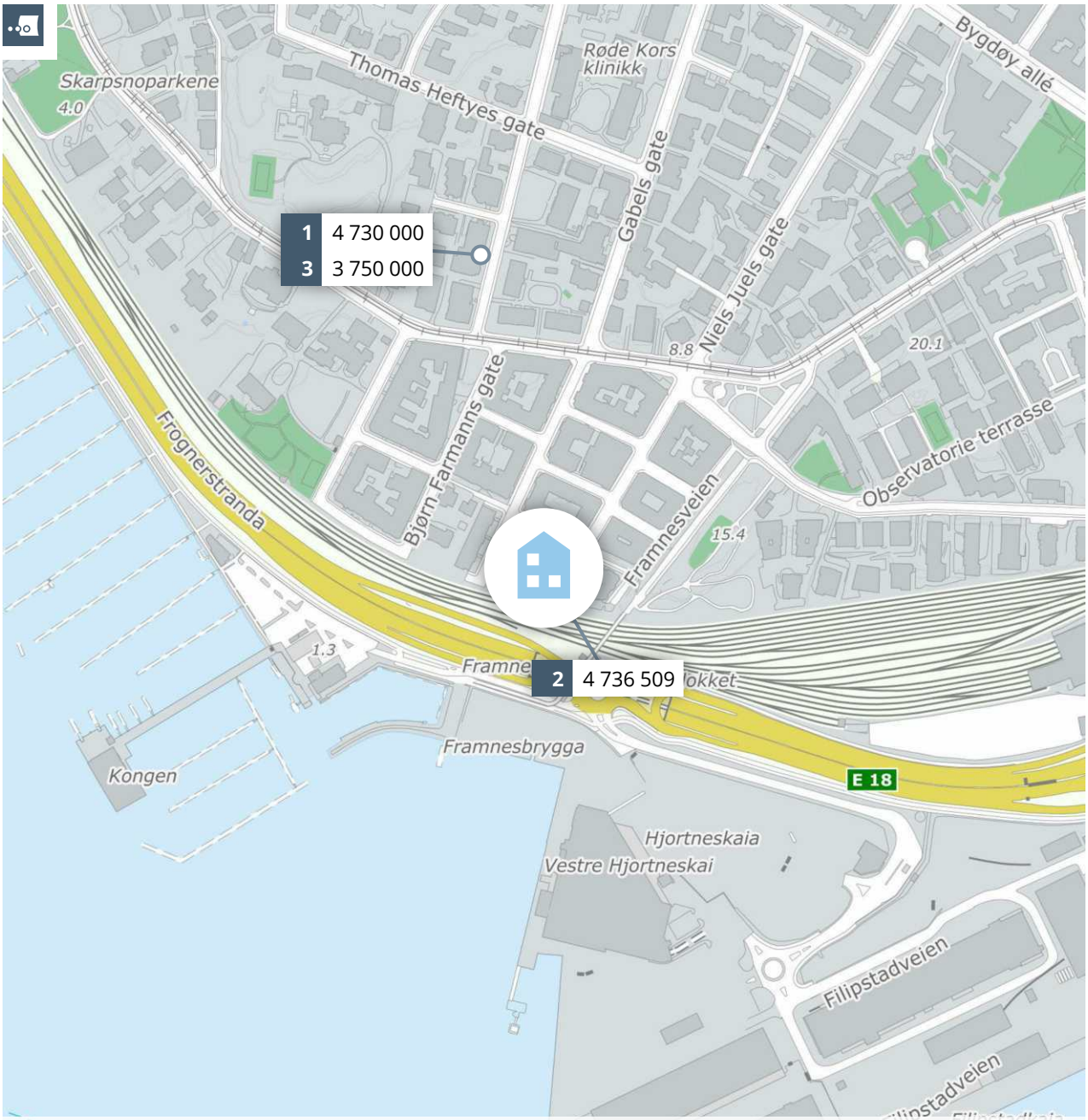
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVOLDERGATA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svoldergata 4, 0271 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 211 BNR 229 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

3 750 000

24 468	3 774 468	150 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	25 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	2 376
Formue	6 063
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frederik Stangs gate 4 B 33 m² 1961 4. etg 1 sov	18.08.2026	4 850 000	**4 730 000**	0	4 730 000	**143 333**
2	Svoldergata 4 38 m² 1976 2. etg 1 sov	11.08.2026	4 500 000	**4 700 000**	36 509	4 736 509	**124 645**
3	Frederik Stangs gate 4 B 22 m² 1961 2. etg 1 sov	20.02.2025	3 450 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**170 455**

En lekker og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med gjennomtenkte løsninger og attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til Solli plass, Frognerkilen, Bygdøy og sentrum.

Leiligheten har en moderne og stilren utførelse med fiskebensmønstret gulv, delikate fargevalg og et lekkert, mørkt kjøkken med integrerte hvitevarer. Den åpne stue og kjøkkenløsningen gir god utnyttelse av arealet, mens et separat soverom med skyvedør ble etablert i 2024. Videre byr boligen på et flislagt bad med gulvvarme og en entré med garderobeløsning.

Kort fortalt:
- Arealeffektiv planløsning med separat soverom
- Stilrent kjøkken oppgradert i 2024
- Fiskebensmønstret gulv
- Ny balkong på ca. 2,5 m² er planlagt etablert
- TV og internett inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til kollektivtransport, butikker og servicetilbud
- Nærhet til sjøen og flotte turområder

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	
07.04.2023	18.04.2023	30.06.2023	3 350 000	3 660 000	27 094	3 687 094	
16.08.2015	27.08.2015	16.09.2015	1 890 000	1 890 000	16 598	1 906 598	
08.12.2006		08.12.2006	-	1 260 000	-	1 260 000	
07.09.2005		07.09.2005	-	2 350 000	-	2 350 000	2
12.05.2004		12.05.2004	-	1 025 000	-	1 025 000	

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

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs

16.7M
16.3M
15.9M
15 543 000 Prisantydning i snitt
15.1M
14.7M
14.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

9 297 000 Prisantydning i snitt
8 782 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

150 979 Svoldergata 4 Totalpris 3 774 468
122 250 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
107 228 SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Svoldergata 4, 0271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 229, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3160 **Referansenummer:** UY6378

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Refring Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen
Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 1976. Boligen har et samlet bruksareal på 25 m², som i sin helhet er internt bruksareal, BRA-i.

Planløsning
Leiligheten inneholder entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og separat soverom med skyvedør. Eier opplyser at soverommet ble etablert i 2024. Planløsningen samler kjøkken og oppholdsareal i ett rom, med soverommet adskilt fra stuen.

Overflater
Gulvene er belagt med laminat i fiskebensmønster. Vegger og himlinger har hovedsakelig slette, malte flater. Badet har flislagte vegger og gulv samt slett, malt himling.

Bad
Badet er innredet med gulvstående toalett, dusj med dusjvegger og veggmontert armatur samt servantskap med nedfelt servant og speil. Det er elektriske varmekabler i badegulvet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Det er oppgitt integrert platetopp, stekeovn og kombiskap. Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet. Eier opplyser at kjøkkenventilatoren har omluft med kullfilter og, ifølge tidligere eier, ble montert i 2020.

Varmtvann
Varmtvann leveres fra en bereder under kjøkkenvasken. Eier opplyser, med henvisning til salgsoppgaven fra 2023, at berederen har et volum på 30 liter og er fra januar 2021.

Oppbevaring
Rapporten omtaler en bod på ca. 1 m². Boden er ikke medregnet i bruksarealet på grunn av lav høyde.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malt entrédør med oppgitt brannklassifisering B30. Det er registrert slitasje på vinduskarmenes overflatebehandling og trekk ved vinduene.

Eier opplyser at det er vedtatt utskifting av vinduene, med planlagt gjennomføring i første kvartal 2027. Vedtak, omfang, fremdrift og eventuell kostnadsfordeling er ikke dokumentert i det fremlagte grunnlaget. Frem til utskifting må nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak mot trekk vurderes.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminatgulv i fiskebensmønster og hovedsakelig slette, malte vegger og himlinger. Etasjeskilleren er oppgitt å være utført i støpt betong. Det er lettdør til badet og skyvedør til soverommet. Det er registrert slitasjemerker og knirk i gulvet. Behovet for lokale utbedringer må vurderes ut fra omfang og bruksmessig betydning. Gulvenes planhet er ikke kontrollmålt. Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Innredningen består av gulvstående toalett, dusj med dusjvegger og servantskap med nedfelt servant og speil. Badet har plastsluk og ventil.

Eier opplyser at badet ble omtalt som pusset opp eller oppgradert i en tidligere FINN-annonse fra 2015. Omfanget av arbeidene og eventuell utskifting av membran og sluk er ikke dokumentert. Membranen og tilslutningen til sluket kunne ikke verifiseres visuelt. Eventuell utførelsesdokumentasjon bør innhentes.

Det er registrert hul lyd under enkelte gulvfliser. Dette alene dokumenterer ikke løse fliser eller funksjonssvikt.

Det er utført hulltaking fra entréen og fuktundersøkelse av tilliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området.

Det er registrert avtrekksventil på badet. Fremlagte husordensregler punkt 7.3 opplyser at bygningen har et mekanisk avtrekkssystem. Avtrekksfunksjonen i leiligheten er ikke verifisert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminert benkeplate og oppgitt integrert platetopp, stekeovn og kombiskap. Vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert på kjøkkenet.

Eier opplyser at kjøkkenventilatoren har omluft med kullfilter og er opplyst montert i 2020. Ventilatoren filtrerer og resirkulerer luften, men fører ikke luft eller fukt ut av boligen gjennom en avtrekkskanal.

Det er ikke registrert lekkasjesikring ved vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen. Egnet sikring bør etableres for å redusere risikoen for vannskader. Komfyrvakt er ikke montert og anbefales ettermontert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert uten registrerte synlige tegn til lekkasje. Installasjonenes alder og materialtype er ikke oppgitt i det tilgjengelige grunnlaget.

Bygningen har et mekanisk avtrekkssystem ifølge fremlagte husordensregler punkt 7.3. På badet er det registrert avtrekksventil. Avtrekksfunksjonen i leiligheten er ikke verifisert. Kjøkkenet har ventilator med omluft og kullfilter, som filtrerer og resirkulerer luften tilbake til rommet uten å føre fukt eller brukt luft ut gjennom en avtrekkskanal. Eventuelt separat avtrekk fra kjøkkenrommet bør avklares. Husordensreglene opplyser at installering av motordrevne vifter ikke er tillatt, da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet. Eventuelle endringer må avklares med sameiet.

Varmtvannsberederen står under kjøkkenvasken og er tilkoblet stikkontakt. Eier opplyser, med henvisning til tidligere salgsoppgave, at berederen er på 30 liter og fra januar 2021. Egnet lekkasjesikring bør etableres ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskapet står i felles oppgang og har automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon fra Rejlers Elsikkerhet AS på stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 12.09.2024. Det ble ikke funnet avvik, og tilsynssaken ble avsluttet. Kontrollresultatet gjelder forholdene som ble undersøkt på kontrolltidspunktet.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling. Eier har etter befaringen fremlagt fotografi av et pulverapparat som opplyses å være i boligen. Den tidligere merknaden om manglende manuelt slokkeutstyr frafalles. Utstyrets funksjon og servicehistorikk er ikke kontrollert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

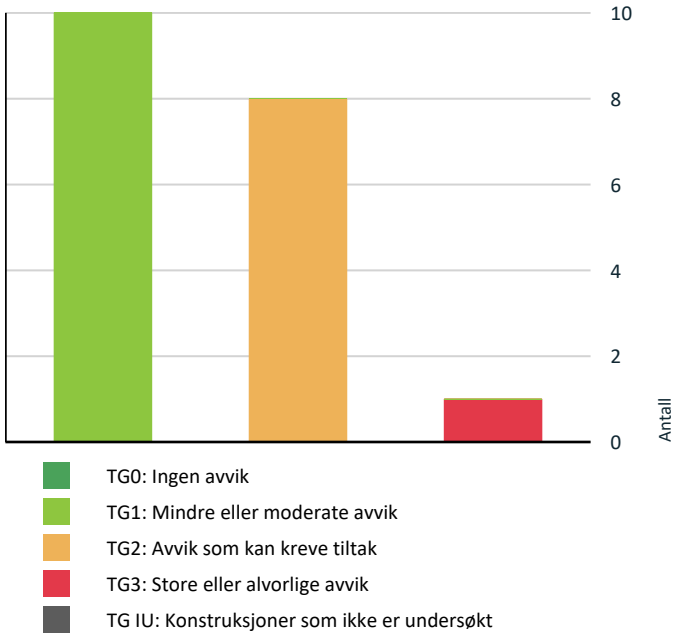
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger for sammenligning med dagens planløsning og rombruk. Romfordelingen i rapporten beskriver bruken på befaringstidspunktet. Ved den visuelle befaringen ble det ikke registrert åpenbare forhold som tydet på ulovlig bruksendring.

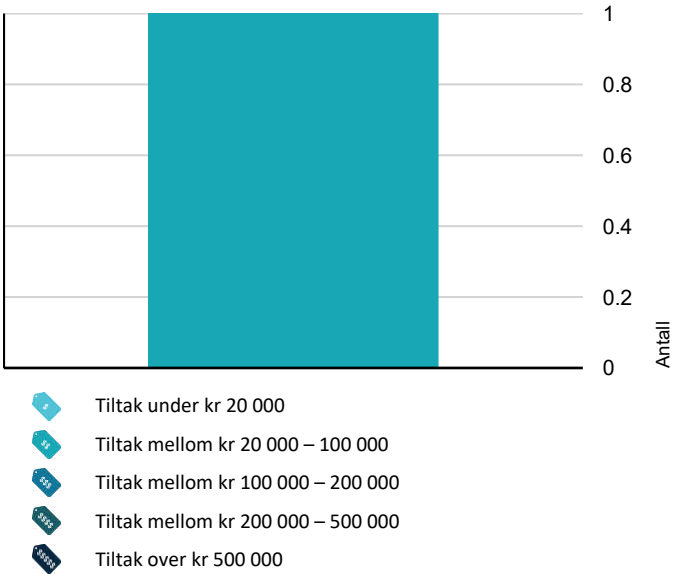
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Hjemmelshaver opplyser at det er vedtatt at vinduene skal byttes i første kvartal 2027.

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.
Det er registrert slitasje på karmenes overflatebehandling og trekk ved vinduene. Funnene viser behov for vedlikehold og utbedring av vinduenes tetthet.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Slitasjemerker påvirker gulvets overflate og utseende, mens knirk kan redusere brukskomforten. Behovet for lokale reparasjoner eller utskifting må vurderes ut fra slitasjens omfang. Dersom knirken er sjenerende, bør årsaken undersøkes før tiltak velges.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er registrert utilstrekkelig ventilering i leilighetens øvrige rom.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for det vanntette sjiktet/membranen og slukløsningen. Forventet normal levetid er 30–50 år for sluk. Levetiden påvirkes av blant annet materialkvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.
Det er ikke montert komfyrvakt.

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

Kjøkkenventilatoren fører ikke luft ut av boligen og fjerner ikke fuktigheten som oppstår ved matlaging.
Det er ikke avklart om kjøkkenrommet har separat avtrekk som ivaretar luftutskiftningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har bruksslitasje og registrerte avvik ved enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Behovet for vedlikehold og utbedring varierer mellom de enkelte punktene. For nærmere beskrivelse av tilstand, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til vurderingene under hver bygningsdel.

Vedlikehold
Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene ble kontrollert visuelt fra innvendig og utvendig side der dette var tilgjengelig. Det ble også utført åpne- og lukketest.

Eier opplyser at det er vedtatt utskifting av vinduene, med planlagt gjennomføring i første kvartal 2027. Opplysningen om vedtak og fremdrift bygger på eiers tilbakemelding.

Vurdering av avvik:
• Hjemmelshaver opplyser at det er vedtatt at vinduene skal byttes i første kvartal 2027.

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.
Det er registrert slitasje på karmenes overflatebehandling og trekk ved vinduene. Funnene viser behov for vedlikehold og utbedring av vinduenes tetthet.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

Konsekvens/tiltak
• Trekk kan gi redusert komfort og økt varmetap. Slitt overflatebehandling gir dårligere beskyttelse av treverket mot fukt og videre nedbrytning. Karmene bør vedlikeholdes, og tetningslister, beslag og behov for justering bør undersøkes. Behovet for reparasjon eller eventuell utskifting må vurderes ut fra vinduenes faktiske tilstand.

Manglende tiltak kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med B30 brannklassifisering.

Under befaringen ble ytterdører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater består av laminat lagt i fiskebensmønster. Overflater på badet er beskrevet under våtrom. Gulvene er visuelt undersøkt, og det er lyttet etter knirk ved normal ferdsel.

Skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke utført nivåmålinger, konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvene. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom gulvenes planhet, oppbygning eller tilstand er av særlig betydning.

Vurdering av avvik:
• Slitasjemerker påvirker gulvets overflate og utseende, mens knirk kan redusere brukskomforten. Behovet for lokale reparasjoner eller utskifting må vurderes ut fra slitasjens omfang. Dersom knirken er sjenerende, bør årsaken undersøkes før tiltak velges.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre slitasjemerker og knirk i gulvet dersom dette er til hinder for bruk eller ønsket standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og eventuelt forverring av tilstanden over tid.

Tilstandsrapport






TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger og himlinger består hovedsakelig av slette, malte flater. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er oppgitt å være utført i støpt betong. Ved visuell befaring ble det ikke registrert synlige forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsskader.

Gulvenes planhet og høydeforskjeller er ikke kontrollmålt. Den visuelle undersøkelsen dokumenterer derfor ikke størrelsen på eventuelle nivåavvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører til bad og skyvedør til soverom er såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv samt slett, malt himling. Gulvet har elektriske varmekabler. Innredningen består av gulvstående toalett, dusj med dusjvegger og veggmontert armatur samt servantskap med nedfelt servant og speil.

Badets utførelsesår er ikke oppgitt i det tilgjengelige grunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Undersøkelsen omfatter synlige og tilgjengelige forhold. Det er i tillegg utført hulltaking og fuktundersøkelse fra entréen, som er beskrevet under tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet.

Eier opplyser at badet ble omtalt som pusset opp eller oppgradert i en tidligere FINN-annonse fra 2015. Denne opplysningen dokumenterer ikke arbeidets omfang eller utførelsen av membran og sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Det er registrert mindre hulrom under enkelte gulvfliser ved lett banking. Hulrom under fliser kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes som begrenset og medfører per nå ingen økt risiko.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er utført i plast. Membran/vanntett sjikt var ikke synlig i sluket ved den visuelle kontrollen.

Eier opplyser at badet ble omtalt som pusset opp eller oppgradert i en tidligere FINN-annonse fra 2015. Det er ikke dokumentert om arbeidene omfattet membran eller sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dokumentasjonsforholdet er omtalt under eget punkt og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

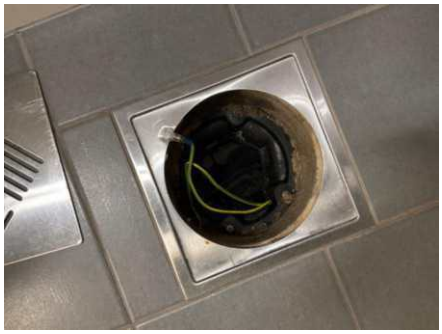
Vurderingen av det vanntette sjiktet er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, opplyst alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for det vanntette sjiktet/membranen og slukløsningen. Forventet normal levetid er 30–50 år for sluk. Levetiden påvirkes av blant annet materialkvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere eller fornye det vanntette sjiktet og slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Gulvstående toalett
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg









ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert avtrekksventil på badet. Ifølge fremlagte husordensregler punkt 7.3 har bygningen et mekanisk avtrekkssystem. Husordensreglene opplyser at installering av motordrevne vifter ikke er tillatt, da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet.

Avtrekksfunksjonen ved badets ventil er ikke verifisert. Dokumentasjonen gir ikke nærmere opplysninger om kanalføring eller avkastets plassering.

Ventilen bør holdes ren og fri for tildekking. Endringer i ventilen eller tilkobling av egen vifte må avklares med sameiet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke den tilliggende konstruksjonen mot våtrommet er det gjennomført hulltaking fra entreen.

Målepunktet er valgt i et område hvor det erfaringsmessig kan forekomme fuktbelastning eller fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Der det var tilgjengelig treverk, ble det også gjennomført måling med pigger. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og gjelder kun det aktuelle målepunktet. Fukt eller skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:
- Slette fronter
- Laminert benkeplate

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Komfyr
- Kombiskap

Inne på kjøkkenet er det montert vaskemaskin og bereder.

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring/lekkasjesikring medfører økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader.

• Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med omluft og kullfilter. Ventilatoren filtrerer og resirkulerer luften tilbake til rommet. Ifølge opplysninger fra nåværende eier, mottatt fra tidligere eier, ble ventilatoren montert i 2020.

Fremlagte husordensregler punkt 7.3 opplyser at bygningen har et mekanisk avtrekkssystem. Eventuelt separat avtrekk fra kjøkkenrommet og funksjonen til dette er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren fører ikke luft ut av boligen og fjerner ikke fuktigheten som oppstår ved matlaging. Det er ikke avklart om kjøkkenrommet har separat avtrekk som ivaretar luftutskiftningen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull luftutskiftning kan medføre opphopning av fukt, lukt og matos. Det bør avklares om kjøkkenrommet har separat avtrekk til bygningens mekaniske avtrekkssystem, og om dette fungerer tilfredsstillende.

Husordensreglene punkt 7.3 opplyser at installering av motordrevne vifter ikke er tillatt, da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet. Eventuelle tiltak må derfor vurderes i samråd med sameiet og ventilasjonsfagkyndig.

Kullfilter og fettfilter bør vedlikeholdes og skiftes eller rengjøres etter produsentens anvisninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Det er ikke observert fordelerskap i leiligheten.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ifølge fremlagte husordensregler punkt 7.3 har bygningen et mekanisk avtrekkssystem.

Det ble ikke observert tilluftsventiler eller andre faste ventilasjonsåpninger i stuen eller på soverommet ved befaringen.

Ventilasjon på badet og kjøkkenet er omtalt under de respektive bygningsdelene. Luftmengder og samlet luftutskiftning er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utilstrekkelig ventilering i leilighetens øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig luftutskiftning kan medføre dårlig inneklima, kondens og økt fuktbelastning.

Tilluft til oppholdsrom og luftpassasje mellom rommene bør kontrolleres. Ventiler og luftpassasjer må holdes åpne og frie. Behovet for forbedringer bør vurderes av ventilasjonsfagkyndig i samråd med sameiet, slik at tiltakene tilpasses bygningens mekaniske avtrekkssystem.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenvasken og er tilkoblet stikkontakt.

Eier opplyser, med henvisning til salgsoppgaven fra 2023, at berederen har et volum på 30 liter og er fra januar 2021. Eier opplyser også at dokumentasjon på berederen er omtalt i tidligere tilstandsrapport. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt som eget underlag i den mottatte tilbakemeldingen.

Opplysningene om volum og alder bygger på eiers henvisning til tidligere salgsdokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



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 er plassert i felles oppgang og har automatsikringer.

Det er fremlagt brev fra Rejlers Elsikkerhet AS med dokumentdato og kontrolldato 12.09.2024, saksnummer 5408642. Brevet gjelder kontroll av det elektriske anlegget i Svoldergata 4, 0271 Oslo. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet avvik, og tilsynssaken ble avsluttet.

Kontrollresultatet gjelder forholdene som ble undersøkt på kontrolltidspunktet. Brevet presiserer at kontrollen ikke er en garanti for at hele anlegget er feilfritt.

Eier opplyser, med henvisning til tilstandsrapporten fra 2023, at det elektriske anlegget ble oppdatert i 2017 i forbindelse med montering av ny måler. Omfanget av denne oppdateringen er ikke nærmere dokumentert her.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

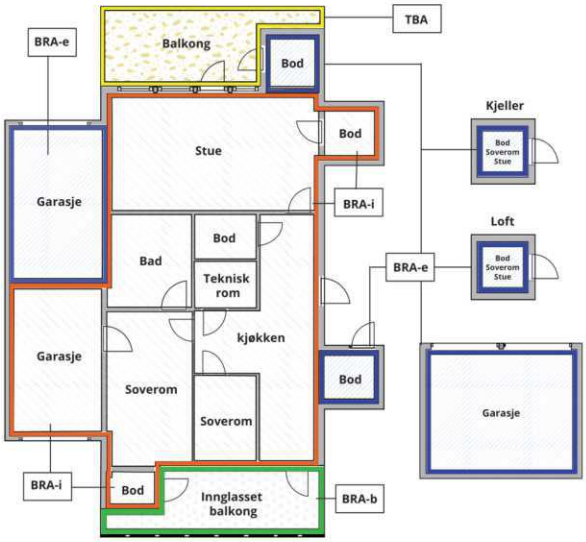
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	25			25	
SUM	**25**				
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligens bruksareal er målt til 25 m² BRA-i. Arealet omfatter entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

En bod er oppgitt målt til ca. 1 m². Boden er ikke medregnet i bruksarealet fordi høyden ikke oppfyller kravet til måleverdig areal.

Oppmålingen er utført med laser, målebånd og tommestokk etter NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger for sammenligning med dagens planløsning og rombruk. Romfordelingen i rapporten beskriver bruken på befaringstidspunktet. Ved den visuelle befaringen ble det ikke registrert åpenbare forhold som tydet på ulovlig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det ble etablert separat soverom i 2024. Arbeidet ble ifølge eier utført av Doning AS, organisasjonsnummer 926 935 283.

Opplysningen bygger på eiers kommentarer datert 02.10.2026. Dokumentasjon på arbeidets omfang og utførelse er ikke vedlagt tilbakemeldingen.

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	229		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svoldergata 4

Hjemmelshaver

Åbråten Ola Christoffer Sommerstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skillebekk i bydel Frogner i Oslo, i et etablert boligområde med nærhet til dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Fra området er det gangavstand til Solli plass, Aker Brygge og Tjuvholmen. Nærheten til sjøfronten og grønne områder gir gode muligheter for turer og rekreasjon. Området har gode kollektivforbindelser til øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Svoldergata. Leiligheten nås via bygningens felles oppgang.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
kontroll av det elektriske anlegg	12.09.2024	Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Svoldergata 4
Postnr	0271
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	229
Seksjonsnr.	32
Festenr.	0
Bygn. nr.	80732007
Bolignr.	H0301
Merkenr.	30f2796d-5a3e-48b2-8a2b-63d90fea7eec
Dato.	29.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 4,004 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4,004 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svoldergata 4
Postnr/Sted: 0271 OSLO
Bolignr: H0301
Dato: 29.03.2023 11:59:36
Energimerkenr: 30f2796d-5a3e-48b2-8a2b-63d90fea7eec

Gårdsnr: 211
Bruksnr: 229
Seksjonsnr: 32
Festenr: 0
Bygningsnr: 80732007

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260531
Addresse	Svoldergata 4		
Postnr.	0271	Sted	OSLO
Selgers navn	Ola Ch Sommerstad Åbråten		

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?

Juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1220095

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS, 12. september 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Satt inn soverom/alkoveløsning i juli 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger et ekspedisjonsdokument attestert 27.01.1978 for eiendommen. I tillegg foreligger det ferdigattest for utskiftning av heis, datert 06.10.2011.

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

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt utskifting av vinduer og etablering av nye balkonger.

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

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt utskifting av vinduer og etablering av nye balkonger.

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 05.10.2026

Signert av *Ola Ch Sommerstad Åbråten*

Initialer selger:
O C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4		**Vår ref.:**	545/32	**Fødselsdato eier:**	13.07.1998
SVOLDERGATA 4		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0271 OSLO		**Eiere:**	Ola Åbråten		
Organisasjonsnr:	988 707 848	**Seksjonsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 376**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	205
	Felleskostnader	2 171

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	24 468	Gjeld siste årsoppg.:	25 075
Klient ajourf. lån:	2 664 113,18	Klient gj. s. årsoppg.:	2 730 272

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 05.10.2026: 2 664 113

Andel av saldo: 24 468

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Håkon Schjoldager
Adresse:	SVOLDERGATA 4
Postnr/-sted:	0271 OSLO
E-post:	svoldergata4@gmail.com
Webside:	www.svoldergata4.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 075	Andre inntekter:	235
Annen formue:	6 063	Utgifter:	1 791		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976
Gårds/bruksnr:	211/229 - seksjon:32
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	4413156

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	25

Fasiliteter:

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Vår ref.:**	545/32	**Fødselsdato eier:**	13.07.1998
SVOLDERGATA 4	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0271 OSLO	**Eiere:**	Ola Åbråten		

Organisasjonsnr: 988 707 848

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERINGSPLASSER
Megler må undersøke om eventuell parkeringsplass overdras sammen med leiligheten ved salg.
Dette må opplyses om på eierskiftemeldingen /sluttbrevet til OBF AS. Kjøper betaler et gebyr ved overdragelse som blir sendt ut sammen med giroer. Det er Skillebekkgarasjer som administrerer parkeringsplassene. Både styret i sameiet og OBF må i tillegg informeres. Kontakt Skillebekk Garasjer Susanne Schneidermail : sus@skagastol.no, mob 400 44 006
Garasjesameiet skal betale på vedlikehold i sameiet iht. gjeldene brøk som følger av vedtektene=teller 134. Dersom det skal gjøres tiltak i sameiet som skal lånefinansieres vil seksjon 71 (garasjen) betale dette direkte til sameiet og holdes utenfor låneopptaket.

GARASJEPLASSER SOM IKKE ADMINISTRERES AV SKILLEBEKK GARASJER
Garasjeplasser faktureres halvårlig. De er privat eide - følger ikke med seksjonene. De betaler felleskostnader ihht en brøk se vedtekter.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

BREDBÅND,
Sameiet har avtale med GlobalConnect som levererer fibernettverk

VAKTMESTER
Vaktmestertjeneste fra Vaktmester Andersen AS tel 22389292

Ekstraordinært årsmøte 21.8.25 Vedtak om bygging av balkonger og bytte av vinduer. OBS! Ved salg av leilighet er det viktig å informere om eventuelle kostnader som kan påløpe seksjonernr som har mulighet å få balkong eller fransk balkong. Melger må ta kontakt med styret.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

ÅM 2026: Styret informerer om at balkongprosjektet vil starte i august 2026.
Styret regner med at byggeprosjektet vil ta ca 3-4 måneder.
Seksjonene vil være beboelige under hele byggeperioden
Det vil bli sendt ut detaljert informasjon og en fremdriftsplan.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Vedtatt på årsmøte den 18.06.2026
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, Opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst dato.

Sameiet omfatter eiendommen tilknyttet Svoldergaten 4 med Gnr 211, Bnr 229 i Oslo kommune.

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

1.2 Særlig om organisasjonen, Skillebekk Garasjesameie.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierseksjonseieren. Sameierseksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierseksjonseierne er kjent med og aksepterer at svoldersgt. 4 as, som har leiet garasjeanlegget i underetasjen av sameiet, har til hensikt å reseksjonere sameiet slik at garasjeanlegget blir en egen seksjon eiet av svoldersgt. 4 as. Garasjeplassene skal leies ut fortrinnsvis til beboerne i svoldersgt. 4, men plassene kan også leies ut til andre ved ledighet. Samtlige sameierseksjonseiere forplikter seg, ved sin underskrift på disse vedtekter, til å medvirke til en senere mulig reseksjonering ved å informere og opplyse dette til mulige panthavere som må gi sitt samtykke.

Når sameiet er reseksjonert, plikter eieren av denne seksjonen å bidra med 25 % av seksjonens areal som grunnlag i beregningen av fellesutgiftene. Leien av garasjeanlegget av sameiet, skal også være 25 % av garasjeanleggets areal som grunnlag i beregningen av bidraget av fellesutgiftene/leien til sameiet før seksjonering finner sted. I fordelingslisten vil således garasjen utgjøre 535/4 = 134. Summen av teller og nevner i fordelingen av fellesgiftene vil derfor utgjøre 2856/2856 deler.

Denne paragraf kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Arealer som ikke er tillagt bruksenhetene som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensning i erverv

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, jf. Eierseksjonsloven § 23 første ledd. Begrensningen gjelder også når boligseksjoner eies av personer eller selskaper som har tilknytning til hverandre etter eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

Begrensningen gjelder ikke for erverv som etter eierseksjonsloven § 23 tredje og fjerde ledd er unntatt.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 24 første ledd.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner, jf. Eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

2.4 Brannvern

Enhver seksjonseier plikter at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat i seksjonen til enhver tid. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.

Seksjonseier og andre beboere må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for lagring av brannfarlige væsker i bolig, boder og garasjeanlegg.

Pulverapparater og vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes styret i etterkant.

Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Det er rømningsvei på hver luftebalkong.

2.5 Registrering av eierskifte

Eierskifte skal meldes til styret ved deres forretningsfører. Styret skal godkjenne ny seksjonseier, men kan bare nekte dersom det foreligger saklige forhold hos denne. Eventuelle restanser inklusive renter og omkostninger til sameiet skal være fullt oppgjort før overdragelse kan finne sted.

Den som avhender seksjonen, skal betale et eierskiftegebyr i forbindelse med eierskiftet jf. eierseksjonsloven § 63a. Gebyret betales til forretningsfører.

2.6 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, fødselsdato og kontaktinformasjon, samt om egen adresse i utleieperioden. Leieforholdet registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registeringen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.

2.7 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med tinglyst formål.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dyrehold er tillatt med mindre annet fastsettes i Husordensreglene. Årsmøtet fastsetter nærmere regler om dyrehold i husordensreglene.

Det er ikke tillatt å installere motordrevne vifter i seksjonen andre steder enn på kjøkkenet. Det er kun tillat å installere motordrevet vifte med kullfilter. Enhver påkobling av motordrevne vifter til sameiets felles ventilasjonssystem kan kreves tilbakeført for seksjonseiers regning.

2.8 Postkasser

Styret besitter ekstranøkkel til samtlige postkasser, disse kan lånes til kopiering ved behov og leveres tilbake til styret.

Dersom sameier bytter lås på postkassen plikter seksjonseier å gi styret en ekstra nøkkel.

Ekstranøkkel er nødvendig for å muliggjøre batteribytte og annet vedlikehold på de elektroniske skiltene.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eiersl § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet er også ansvarlig for utskifting av vinduer og sluk, men vedlikeholdsansvar for disse påhviler seksjonseieren.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt som fastsatt i kapittel 4, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Vedlikehold av balkonger

For originale ballkonger (mot sjøsiden) har seksjonseier ansvar for det fulle innvendige vedlikehold. Sameiet har ansvaret for ytre og strukturelt vedlikehold av disse.

For de seks mindre balkonger tilknyttet rømningsvei har sameiet det fulle og hele vedlikeholdsansvar.

For alle andre balkonger enn omtalt i første og annet ledd har den enkelte seksjonseiers det fulle og hele vedlikeholdsansvar. Dette omfatter indre, ytre og strukturelt vedlikehold av balkongen. Denne plikten gjelder også franske balkonger.

4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere plikter også å søke styret om tillatelse dersom bygningsmessige arbeider eller oppussing nødvendiggjør bruk av fellesarealer til bruk av oppbevaring, tilvirkning eller annen virksomhet tilknyttet arbeidene.

4.4 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

Ved lekkasje, brann og annet skadetilfelle plikter den enkelte seksjonseier å begrense skaden mest mulig, og underrette styret om skaden.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksareal (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at

deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon jf. Eiersl. § 6 a).

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. budsjett tas til orientering
d. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Leietakere av garasjeplass i Skillebekk Garasjesameie som ikke eier egen plass har også møte- og talerett.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d. samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt,
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd, annet punktum,
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i esl § 22 a,
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,
h. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter h) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og

eventuell godkjennelse av erverver. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret, jf. Eiersl § 63 a.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen med simpelt flertall.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4

1. INNLEDNING:

1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver seksjonseier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.

1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre, forringer gårdens verdi eller utseende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gården er gammel, og at datidens byggemåte leder til at det er lytt. Det kreves derfor at beboerne utviser særlig varsomhet med tanke på støy, musikk, oppussing, og lignende.

1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til advarsel, salgspålegg og tvangssalg iht. vedtektene og lov om eierseksjoner.

1.4. Beboerne seksjonseierne plikter til enhver tid være oppdatert på gjeldende husordensregler.

2. FELLESAREAL:

2.1. Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller seksjonseierne forstyrres. Opphold i inngangspartier, trapper og korridorer er ikke tillatt

2.2. Alle inngangsdører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Dette er sameiets skallsikring. Det er ikke tillatt å sette sperrer i døråpningene for kortere tidsrom av praktiske årsaker. Bruk av calling anlegget skal skje slik at ikke andre seksjonseiere forstyrres/sjeneres. Alle boddører på samtlige etasjeplan skal holdes låst. Se ordensregler på vaskerommet. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om låsing og bruk av calling-anlegget regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

2.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer.

2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel og vedkommende som forsøpler vil få en skriftlig advarsel fra styret.

2.5. Det er forbudt å parkere på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing og bøter.

2.6.Ved oppussing og skal styret varsles dersom beboer skal benytte fellesarealer til byggeavfall, iSekk eller lignende. Seksjonseier og beboer plikter til å rydde opp etter seg innen rimelig tid.

2.7. Vaskerommet kan benyttes av samtlige beboere, der det er førstemann til mølla som gjelder. Brukerne plikter til å håndtere vaskemaskinene på forsvarlig vis og rydde opp etter seg.

3. FASADE:

3.1. Det er forbudt for den enkelte seksjonseier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer/balkongdører, oppsetting av skilt, antenner, markiser, varmepumper, flaggstenger eller lignende. Ved

bytting av vinduer skal styret kontaktes for riktig type og farge på vinduet, samt godkjenning

4. BALKONGER:

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser, o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene og godkjennes av styret.

4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.

4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.

4.4. Søppel, sneiper, snus og annet avfall skal ikke kastes ned fra vinduer eller balkonger. Grøntarealet skal være for alle, inklusive barn. Det er ikke tillatt å la husdyr gjøre fra seg i grøntarealet eller øvrig fellesareal.

4.5. Det er ikke tillatt å grille på fellesområder, med unntak av hagen, men det skal skje på forsvarlig vis og ryddes opp etterpå.

4.6. Det er tillatt å grille på de private balkongene på eget ansvar, men kun ved bruk av gass eller elektrisk grill, kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt.

4.7.Seksjonseiere og beboere er ansvarlige for at de private balkongene ser pene og presentable ut, de skal heller ikke benyttes som lagringsplass.

4.8. Det er ikke tillatt å bruke rekkverket på balkongene som tørkestativ eller på annen måte som ser sjenerende ut.

4.9. Seksjonseierne har selv vedlikeholdsansvaret for balkongene tilhørende de respektive seksjonene, med unntak av de eldre balkongene på byggets sjøside der eierseksjonssameiet har vedlikeholdsansvaret, selv om seksjonseier og beboer plikter til overfladisk vedlikehold og skadebegrensning.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

5.1. Seksjonseierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, deriblant vannlås.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.
- Oppgradert sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

5.3. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold

5.4. Vedlikehold av alle vinduer/dører som tilhører de ulike seksjonene er den enkelte seksjonseiers ansvar.

5.5. Ved omfattende oppussing plikter seksjonseier å underrette styret om omfang og periode samt kontaktinfo. Seksjonseier plikter å sette opp informasjon på styretavlen.

5.6. Ved stengning av vann skal styret kontaktes. Seksjonseier plikter å varsle beboere minimum 24 timer før. Informasjonen skal gjøres ved oppslag ved felles inngangsdør og styretavlen, der det skal stådato, klokkeslett og kontaktinformasjon. Det er kun tillatt å

stenge vannet i korte perioder på hverdager mellom kl. 10-14: Med unntak av ekstraordinære situasjoner som skadebegrensning ved lekkasjer og lignende. Styret kan nekte stengning av vannet dersom dette er rimelig.

6. INNGANGSDØRER:

6.1. Seksjonseieren plikter holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel.

6.2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.

6.3. Seksjonseierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.

6.4. Seksjonseierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er nødvendig for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

7.1. Kjøkkenavfall som fett, kaffegrut og lignende skal ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

7.2. Det må ikke kastes uautoriserte gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.

7.3. Installering av motordrevne vifter er kun lov på kjøkkenet, der det kun skal benyttes kullfilter. Det er ikke tillatt å koble vifter på byggets ventilasjonsanlegg, da dette vil ødeleggeavtrekkssystemet.

8. RO OG ORDEN:

8.1. Det skal være stille i gården mellom kl. 23.00 - 08.00 på hverdager og mellom kl. 21.00 og 09.00 på søndager/helligdager. Boring, banking og oppussing som støyer skal ikke foregå før kl. 09.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 20.00 på lørdager og kl.19.00 på søndager.

8.2. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om ro og orden regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

9. POSTKASSE:

9.1. Byggets postkasser benytter elektroniske skilt som administreres av styret. Endringer av postkasseskilt må meldes til styret.

9.2. Styret besitter ekstranøkkel til samtlige postkasser, disse kan lånes til kopiering ved behov og leveres tilbake til styret.

9.3.Dersom seksjonseier bytter lås på postkassen plikter hen til å gi styret en ekstra nøkkel.

10. BREDBÅND:

10.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

10.2.Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale som faktureres den enkelte seksjon gjennom de månedlige fellesutgiftene. Dersom man ønsker å tegne en utvidelse av denne leveransen må det skje for egen regning.

11. SØPPEL:

11.1. Søppel og avfall skal kastet i godkjent søppelskap. Søppelposene skal knytes godt. Søppelposer skal ikke stå i fellesarealene/korridorene. Flasker og flytende avfall, samt gjenstander som ikke skal kastes i søppelcontainere, skal bringes til nærmeste avfallsstasjon. Papp og papir skal brettes/komprimeres/skjæres opp slik at det blir plass til mer. Det er viktig å følge disse reglene slik at sameiet unngår rotter, lukt og klager på søppelhåndtering.

11.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i byggets fellesområder

11.3. Større gjenstander og brannfarlig avfall må beboerneseksjonseier selv besørge bortkjørt.

11.4. Ved brudd på overnevnte punktene kan styret ilegge advarsel til beboer og fakturere seksjonseier for bortkjøring. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om søppel- og avfallshåndtering regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

12. BRANNVERN

12.1. Enhver seksjonseier plikter at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat i seksjonen til enhver tid. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.

12.2. Beboere må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for lagring av brannfarlige væsker i bolig, boder og garasjeanlegg.

12.3. Pulverapparater og vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes styret.

12.4. Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Det er rømningsvei på hver luftebalkong.

13. BODER

13.1. Hver seksjon har fått anvist én bod med leilighetsnummer. Seksjonseieren må også selv besørge renhold, bod belysning og holde boden låst.

13.2. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i korridorene, trappegangene og fellesarealene for øvrig. Sykkelboden er kun ment for sykler.

14. GARASJEANLEGG

14.1. Evt. garasjeplasser feies og holdes i orden av de respektive brukere.

14.2. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i garasjen. Dette innebærer også bildekk, tak stativ og lignende.

15. HUSDYR:

15.1. Det er tillatt å holde hund, eller annet husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke løpe rundt i korridorer alene uten følge.

15.2. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat, da dette vil tiltrekke rotter og andre skadedyr

15.3. Det er ikke tillatt å la husdyr gjøre fra seg i fellesarealene, deriblant grøntarealene. Mislighold vil medføre forbud mot bruk av grøntarelanene med husdyr.

16. UTLEIE:

16.1. Ved utleie har seksjonseierren det fulle og hele ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake eller medføre.

16.2. Seksjonseier plikter å underrette styret og/eller forretningsfører om navn, telefonnummer og e-postadresse på leietaker. Nye beboere skal registreres. Se for øvrig Vedtektene § 6.

16.3. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om hen selv var sameier.

17. MELDEPLIKT:

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

18. ERSTATNINGSPLIKT:

18.1. Seksjonseierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

19. DISPENSASJONER:

19.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt man finner det rimelig.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet
Svoldergaten 4

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 18.06.2026,
kl 17:00

Sted: Innspurten 11C
Valle Vision

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til svoldergata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 18.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Torsdag 18.06.2026, kl 17:00
Valle Vision, Innspurten 11 C

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 225.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om revidering av vedtekter

Se vedlegg 1

Krever 2/3 flertall

4.2 Forslag fra styret om revidering av Husordensregler

Se vedlegg 2

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

Morten Håkon Schjoldager stiller til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

Silje Vatne Heggem stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Minoslav Zdravkoski0

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sameiet hadde ikke varamedlemmer i fjor

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.06.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager
Nestleder, Silje Vatne Heggem
Styremedlem, Minoslav Zdravkoski

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager
Nestleder, Silje Vatne Heggem
Styremedlem, Minoslav Zdravkoski

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på svoldergata4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988707848. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 70 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har egen vaktmester/portner.
Vaktmesterens/porterens navn er Rune Håkonsen og kan treffes på tlf. 916 87 554.

Vaktmester Andersen i regi av Sefbo ivaretar oppgavene knyttet til rydding av fellesarealer, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold og inspeksjon av bygget.

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har avtale med renholdstjeneste med Vaktmester Andersen. Renholdet skjer mandager og fredager

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har Global Connect som leverandør av bredbånd gjennom fiberkabel (1000mbit) med mulighet til å legge til TV-tjenester.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør/sykkelbod skal bestilles gjennom styret.

Skilt til postkasser er elektroniske og navnendringer må meldes til styret.

Tilgang til callinganlegget må gis av styret og endringer må meldes til styret.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder og oppgraderte samtlig slukningsutstyr i 2022.

2025:

Full brannkontroll uten avvik og bygget er på grønt nivå. For eierseksjonssameier:

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP2492697.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025-2026:

- Balkong- og vindusprosjektet (ferdigstilles høsten 2026)

- Etablering av ny hekk mot Svoldergata, inkludert utlegging av dekkbark, etablering av stengsel for hunder og støttekant
- Strømping av begge nedløpene fra taket for å stanse vannlekkasje
- Uskiftning av samtlige taklamper/armatur i parkeringskjeller
- Ny strømavtale for bygget
- Innsettelse av ny ståldør til bod i kjeller
-Hengt opp bilder i postkasserommet
-Løpende vedlikehold og mindre oppgraderinger for økt trivsel

2024-2025

- 100% ferdigstillelse av inngangspartiet (marmorplater og spotlights under trapp, sokkelfliser i postkasserom.

- Kjøpt plastplanter, speil og mindre møbler til postkasserom.

- Utskiftning av ødelagt lyktestolpe ved nedkjøringsrampen.

- Satt opp ekstra lyktestolpe ved muren mot Svoldergata.

- Byttet branndør til korridoren i 1. etasje

- Reforhandlet avtale med Securitas (50% lavere kostnad)

- Malt og flikket vegger i trapperommene.

- Byttet brannfarlige lamper i 6. etasje og malt korridor

- Flislagt utenfor bomberom og inne i kjellerbod

2024:

Utskifting av ødelagte taklamper i korridorene.

Opprydning i El-avvik

2023:

Malt samtlige dører til brannkott

Malt samtlige dører ut til brannbalkongene

Rengjøring og reperasjon av ventilasjonsanlegg

Lagt Membran og fliser på vaskerom

Lagt membran og fliser i ny sykkelbod (ved siden av inngangsdør)

2022 og første kvartal 2023:

Nye postkasser (med elektroniske navneskilt)

Lagt varmekabler i gulvet i inngangsparti

Nye gulvfliser i inngangsparti

Ny belysning i inngangsparti

Nytt calling anlegg (med mulighet for å låse opp dør uten nøkkel)

Ny vaktmesteravtale

Ny renholdsavtale

Installert en ekstra vaskemaskin på vaskerom for å bedre kapasiteten.

Ryddet opp i avløpsrør på vaskerom

Nye blikkenslagerplater på sjøsiden av bygget (montert vindstopper og byttet råtne stendere)

Nye nedløp på den ene balkongrekken.

Ny bredbåndsavtale (1000 mbit fiber)

Utbedret flere EL-avvik i bygget.

Starter rehabilitering av ventilasjonsanlegg

Malt samtlige dører inn til korridorene, montert dørstoppere og nye håndtak.

Hengt opp innsynsvern på gjerdet mot Filipstad/togskinnene

2021: Arbeid på balkonger mot sjøen. Oppfølging av vedlikeholdsplan. Felling av tre mot sjøsiden

· 2020 Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vannskade, samt forebyggende arbeid på balkonger mot sjøen. Styret har fått utarbeidet en 10-årig vedlikeholdsplan for bygget.

· 2019 Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vaskerom

o Installasjon av kameraovervåkning i hele bygget

· 2018 Arbeidet med nytt gulv mv. i korridorene ferdigstilt, plantet hekk langs mur mot Svoldergaten.

· 2017 Alle korridorer har fått nytt gulv

· 2016, maling av samtlige hvite murer ute og utskifting av gjerde

· 2016 oppussing av korridorer, felles balkonger samt oppgradering av lys i korridorene til automatiske lys

· 2016 oppgradering av samtlige sikringsskap på felles område samt utskifting av enkelte lamper i oppgangen og garasjen.

· 2015 ingen større vedlikehold utført.

· 2014 Utbedring og utskifting av enkelte vifter i sameiet

· 2013 oppussing av postkassene

· 2013 innstallering av videoovervåkning

· 2013 legging av nytt tak

· 2012 maling av fellesarealet inngangsparti og trappeoppgang

· 2011 innstallering av ny heis

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte og i tillegg til punktene nevnt under "Rehabilitering og større vedlikehold" har styret jobbet med:

- Vannskade i 5. etasje og regresskrav mot seksjonseier

- Balkongprosjektet

- Generelle klager fra beboere og seksjonseiere

08.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.06.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 934 714	2 725 402	2 991 980	3 194 207
Sum		**2 934 714**	**2 725 402**	**2 991 980**	**3 194 207**
Andre inntekter	2	5 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**5 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**2 939 714**	**2 725 402**	**2 991 980**	**3 194 207**
Forretningsførsel og revisjon	3	214 713	196 631	211 075	218 000
Lønn og honorar	4, 5	256 725	256 725	256 725	427 875
Vedlikehold	6	254 204	540 591	524 000	603 000
Eksterne tjenester	7	427 998	405 529	302 200	290 000
Kabel-tv og bredbånd		178 823	174 660	180 000	180 000
Forsikring		371 636	330 348	350 000	250 000
Kommunale avgifter		425 992	386 952	428 150	468 000
Brensel og strøm		127 137	109 951	150 000	130 000
Andre driftsutgifter	8	149 952	41 885	65 600	75 600
Sum		**2 407 182**	**2 443 271**	**2 467 750**	**2 642 475**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**532 532**	**282 131**	**524 230**	**551 732**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**532 532**	**282 131**	**524 230**	**551 732**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	20 545	20 970	0	0
Rentekostnad	10	195 030	206 564	197 010	177 670
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-174 485**	**-185 593**	**-197 010**	**-177 670**
Årsresultat	**11**	**358 047**	**96 537**	**327 220**	**374 062**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-88 704	-74 703	-80 220	-90 235
Endring i disponible midler	**11**	**269 344**	**21 834**	**247 000**	**283 827**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		74 195	42 401
Forskuddsbetalte kostnader	12	119 860	107 473
Andre fordringer		7 347	6 189
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		529 969	290 975
Innestående på særvilkår	13	13	13
Sum omløpsmidler		**731 384**	**447 051**
SUM EIENDELER		**731 384**	**447 051**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 429 230	-2 525 767
Årets resultat	11	358 047	96 537
Sum egenkapital	**14**	**-2 071 182**	**-2 429 230**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 730 273	2 818 976
Sum langsiktig gjeld		**2 730 273**	**2 818 976**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 645	17 995
Leverandørgjeld		40 317	28 138
Påløpne renter		995	1 101
Annen kortsiktig gjeld		12 337	10 070
Sum kortsiktig gjeld		**72 294**	**57 304**
Sum gjeld		**2 802 567**	**2 876 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 384**	**447 051**

Oslo 31.12.25
Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Sted:_____, dato:_____

Morten Håkon Schjoldager Styreleder	Silje Vatne Heggem Nestleder	Minoslav Zdravkoski Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 569 848	2 387 550	2 595 990	2 837 152
3607 Renter og avdrag	277 152	250 848	277 229	267 905
3613 Salg av nøkler	2 130	1 420	0	0
3646 Leie Garasjer	85 584	85 584	118 761	89 150
Sum	**2 934 714**	**2 725 402**	**2 991 980**	**3 194 207**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	5 000	0	0	0
Sum	**5 000**	**0**	**0**	**0**

kr. 5000,00 er en økonomisk erstatning fra Bane NOR.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 375	4 750	9 375	10 000
Forretningsførerhonorar	158 700	151 836	156 700	163 000
Annen regnskapsførsel	46 638	40 045	45 000	45 000
Sum	**214 713**	**196 631**	**211 075**	**218 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	375 000
Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725	31 725	52 875
Sum	**256 725**	**256 725**	**256 725**	**427 875**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	111 050	341 395	370 000	473 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	103 181	94 733	80 000	80 000
6620 Vedlikehold uteområde	39 973	95 948	50 000	50 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	8 515	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	12 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	12 000	0
Sum	**254 204**	**540 591**	**524 000**	**603 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	13 350	13 350	0	0
6330 Vaktmestertjenester	96 708	54 621	55 700	53 000
6360 Renhold	125 892	166 510	150 000	132 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	89 096	33 077	32 500	35 000
6725 Juridisk rådgivning	19 031	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	61 075	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	83 921	76 897	64 000	70 000
Sum	**427 998**	**405 529**	**302 200**	**290 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	600	600	600	600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	205	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 990	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	24 503	8 286	5 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 676	4 347	5 000	5 000
7772 Andre gebyrer	47 160	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 653	950	0	0
7790 Andre driftskostnader	64 171	22 406	55 000	60 000
Sum	**149 952**	**41 885**	**65 600**	**75 600**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	17 261	15 426	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 284	5 544	0	0
Sum	**20 545**	**20 970**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 1636.67.48435	0	204 741	197 010	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	195 030	0	0	177 670
8159 Andre rentekostnader	0	1 823	0	0
Sum	**195 030**	**206 564**	**197 010**	**177 670**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**389 747**	**367 912**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	358 047	96 537
Avdrag langsiktig lån	-88 704	-74 703
B. Årets endring i disponible midler	**269 344**	**21 834**
C. Disponible midler 31.12	**659 090**	**389 747**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	104 927	92 918
1749 Forskuddsbetalte kostnader	14 933	14 555
Sum	**119 860**	**107 473**

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 12,86 i bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering dagens lån samt vedlikehold utbedre byggets råte.
Lånenummer:	**16366748435**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 950 000
Lånesaldo 01.01:	2 818 976
Avdrag i perioden:	88 704
Lånesaldo 31.12:	**2 730 273**
Saldo 5 år frem i tid:	2 215 598

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366748435	12	70 213	842 556
	36	37 112	1 336 032
	22	25 076	551 672

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Styreleder	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	09.06.2026
Styremedlem	Silje Vatne Heggem (sign.)	09.06.2026
Styremedlem	Minoslav Zdravkoski (sign.)	09.06.2026



Til årsmøtet i **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4** som viser et **overskudd** på **NOK 358 047.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 14. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 7fdf9874-662c-4607-8443-8ee435dcd787

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland 9. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 7fdf9874-662c-4607-8443-8ee435dcd787

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: 7fdf9874-662c-4607-8443-8ee435dcd787

2026-06-09 14:07:48 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 7fdf9874-662c-4607-8443-8ee435dcd787

VEDLEGG



VEDLEGG 1

VEDTEKTER FOR
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Vedtatt på årsmøte den 18.06.2026
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, Opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst dato.

Sameiet omfatter eiendommen tilknyttet Svoldergaten 4 med Gnr 211, Bnr 229 i Oslo kommune.

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

1.2 Særlig om organisasjonen, Skillebekk Garasjesameie.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierseksjonseieren. Sameierseksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierseksjonseierne er kjent med og aksepterer at svoldersgt. 4 as, som har leiet garasjeanlegget i underetasjen av sameiet, har til hensikt å reseksjonere sameiet slik at garasjeanlegget blir en egen seksjon eiet av svoldersgt. 4 as. Garasjeplassene skal leies ut fortrinnsvis til beboerne i svoldersgt. 4, men plassene kan også leies ut til andre ved ledighet. Samtlige sameierseksjonseiere forplikter seg, ved sin underskrift på disse vedtekter, til å medvirke til en senere mulig reseksjonering ved å informere og opplyse dette til mulige panthavere som må gi sitt samtykke.

Når sameiet er reseksjonert, plikter eieren av denne seksjonen å bidra med 25 % av seksjonens areal som grunnlag i beregningen av fellesutgiftene. Leien av garasjeanlegget av sameiet, skal også være 25 % av garasjeanleggets areal som grunnlag i beregningen av bidraget av fellesutgiftene/leien til sameiet før seksjonering finner sted. I fordelingslisten vil således garasjen utgjøre 535/4 = 134. Summen av teller og nevner i fordelingen av fellesgiftene vil derfor utgjøre 2856/2856 deler.

Denne paragraf kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Arealer som ikke er tillagt bruksenhetene som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensning i erverv

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, jf. Eierseksjonsloven § 23 første ledd. Begrensningen gjelder også når boligseksjoner eies av personer eller selskaper som har tilknytning til hverandre etter eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

Begrensningen gjelder ikke for erverv som etter eierseksjonsloven § 23 tredje og fjerde ledd er unntatt.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 24 første ledd.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner, jf. Eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

2.4 Brannvern

Enhver seksjonseier plikter at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat i seksjonen til enhver tid. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.

Seksjonseier og andre beboere må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for lagring av brannfarlige væsker i bolig, boder og garasjeanlegg.

Pulverapparater og vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes styret i etterkant.

Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Det er rømningsvei på hver luftebalkong.

2.5 Registrering av eierskifte

Eierskifte skal meldes til styret ved deres forretningsfører. Styret skal godkjenne ny seksjonseier, men kan bare nekte dersom det foreligger saklige forhold hos denne. Eventuelle restanser inklusive renter og omkostninger til sameiet skal være fullt oppgjort før overdragelse kan finne sted.

Den som avhender seksjonen, skal betale et eierskiftegebyr i forbindelse med eierskiftet jf. eierseksjonsloven § 63a. Gebyret betales til forretningsfører.

2.6 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, fødselsdato og kontaktinformasjon, samt om egen adresse i utleieperioden. Leieforholdet registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registeringen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.

2.7 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med tinglyst formål.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dyrehold er tillatt med mindre annet fastsettes i Husordensreglene. Årsmøtet fastsetter nærmere regler om dyrehold i husordensreglene.

Det er ikke tillatt å installere motordrevne vifter i seksjonen andre steder enn på kjøkkenet. Det er kun tillat å installere motordrevet vifte med kullfilter. Enhver påkobling av motordrevne vifter til sameiets felles ventilasjonssystem kan kreves tilbakeført for seksjonseiers regning.

2.8 Postkasser

Styret besitter ekstranøkkel til samtlige postkasser, disse kan lånes til kopiering ved behov og leveres tilbake til styret.

Dersom sameier bytter lås på postkassen plikter seksjonseier å gi styret en ekstra nøkkel.

Ekstranøkkel er nødvendig for å muliggjøre batteribytte og annet vedlikehold på de elektroniske skiltene.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eiersl § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet er også ansvarlig for utskifting av vinduer og sluk, men vedlikeholdsansvar for disse påhviler seksjonseieren.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt som fastsatt i kapittel 4, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Vedlikehold av balkonger

For originale ballkonger (mot sjøsiden) har seksjonseier ansvar for det fulle innvendige vedlikehold. Sameiet har ansvaret for ytre og strukturelt vedlikehold av disse.

For de seks mindre balkonger tilknyttet rømningsvei har sameiet det fulle og hele vedlikeholdsansvar.

For alle andre balkonger enn omtalt i første og annet ledd har den enkelte seksjonseiers det fulle og hele vedlikeholdsansvar. Dette omfatter indre, ytre og strukturelt vedlikehold av balkongen. Denne plikten gjelder også franske balkonger.

4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere plikter også å søke styret om tillatelse dersom bygningsmessige arbeider eller oppussing nødvendiggjør bruk av fellesarealer til bruk av oppbevaring, tilvirkning eller annen virksomhet tilknyttet arbeidene.

4.4 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

Ved lekkasje, brann og annet skadetilfelle plikter den enkelte seksjonseier å begrense skaden mest mulig, og underrette styret om skaden.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksareal (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at

deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon jf. Eiersl. § 6 a).

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. budsjett tas til orientering
d. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Leietakere av garasjeplass i Skillebekk Garasjesameie som ikke eier egen plass har også møte- og talerett.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d. samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt,
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd, annet punktum,
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i esl § 22 a,
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,
h. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter h) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og

eventuell godkjennelse av erverver. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret, jf. Eiersl § 63 a.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen med simpelt flertall.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG 2

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4

1. INNLEDNING:

1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver seksjonseier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.

1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre, forringer gårdens verdi eller utseende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gården er gammel, og at datidens byggemåte leder til at det er lytt. Det kreves derfor at beboerne utviser særlig varsomhet med tanke på støy, musikk, oppussing, og lignende.

1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til advarsel, salgspålegg og tvangssalg iht. vedtektene og lov om eierseksjoner.

1.4. Beboerne seksjonseierne plikter til enhver tid være oppdatert på gjeldende husordensregler.

2. FELLESAREAL:

2.1. Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller seksjonseierne forstyrres. Opphold i inngangspartier, trapper og korridorer er ikke tillatt

2.2. Alle inngangsdører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Dette er sameiets skallsikring. Det er ikke tillatt å sette sperrer i døråpningene for kortere tidsrom av praktiske årsaker. Bruk av calling anlegget skal skje slik at ikke andre seksjonseiere forstyrres/sjeneres. Alle boddører på samtlige etasjeplan skal holdes låst. Se ordensregler på vaskerommet. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om låsing og bruk av calling-anlegget regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

2.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer.

2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel og vedkommende som forsøpler vil få en skriftlig advarsel fra styret.

2.5. Det er forbudt å parkere på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing og bøter.

2.6.Ved oppussing og skal styret varsles dersom beboer skal benytte fellesarealer til byggeavfall, iSekk eller lignende. Seksjonseier og beboer plikter til å rydde opp etter seg innen rimelig tid.

2.7. Vaskerommet kan benyttes av samtlige beboere, der det er førstemann til mølla som gjelder. Brukerne plikter til å håndtere vaskemaskinene på forsvarlig vis og rydde opp etter seg.

3. FASADE:

3.1. Det er forbudt for den enkelte seksjonseier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer/balkongdører, oppsetting av skilt, antenner, markiser, varmepumper, flaggstenger eller lignende. Ved

bytting av vinduer skal styret kontaktes for riktig type og farge på vinduet, samt godkjenning

4. BALKONGER:

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser, o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene og godkjennes av styret.

4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.

4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.

4.4. Søppel, sneiper, snus og annet avfall skal ikke kastes ned fra vinduer eller balkonger. Grøntarealet skal være for alle, inklusive barn. Det er ikke tillatt å la husdyr gjøre fra seg i grøntarealet eller øvrig fellesareal.

4.5. Det er ikke tillatt å grille på fellesområder, med unntak av hagen, men det skal skje på forsvarlig vis og ryddes opp etterpå.

4.6. Det er tillatt å grille på de private balkongene på eget ansvar, men kun ved bruk av gass eller elektrisk grill, kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt.

4.7.Seksjonseiere og beboere er ansvarlige for at de private balkongene ser pene og presentable ut, de skal heller ikke benyttes som lagringsplass.

4.8. Det er ikke tillatt å bruke rekkverket på balkongene som tørkestativ eller på annen måte som ser sjenerende ut.

4.9. Seksjonseierne har selv vedlikeholdsansvaret for balkongene tilhørende de respektive seksjonene, med unntak av de eldre balkongene på byggets sjøside der eierseksjonssameiet har vedlikeholdsansvaret, selv om seksjonseier og beboer plikter til overfladisk vedlikehold og skadebegrensning.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

5.1. Seksjonseierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, deriblant vannlås.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.
- Oppgradert sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

5.3. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold

5.4. Vedlikehold av alle vinduer/dører som tilhører de ulike seksjonene er den enkelte seksjonseiers ansvar.

5.5. Ved omfattende oppussing plikter seksjonseier å underrette styret om omfang og periode samt kontaktinfo. Seksjonseier plikter å sette opp informasjon på styretavlen.

5.6. Ved stengning av vann skal styret kontaktes. Seksjonseier plikter å varsle beboere minimum 24 timer før. Informasjonen skal gjøres ved oppslag ved felles inngangsdør og styretavlen, der det skal stådato, klokkeslett og kontaktinformasjon. Det er kun tillatt å

stenge vannet i korte perioder på hverdager mellom kl. 10-14: Med unntak av ekstraordinære situasjoner som skadebegrensning ved lekkasjer og lignende. Styret kan nekte stengning av vannet dersom dette er rimelig.

6. INNGANGSDØRER:

6.1. Seksjonseieren plikter holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel.

6.2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.

6.3. Seksjonseierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.

6.4. Seksjonseierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er nødvendig for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

7.1. Kjøkkenavfall som fett, kaffegrut og lignende skal ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

7.2. Det må ikke kastes uautoriserte gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.

7.3. Installering av motordrevne vifter er kun lov på kjøkkenet, der det kun skal benyttes kullfilter. Det er ikke tillatt å koble vifter på byggets ventilasjonsanlegg, da dette vil ødeleggeavtrekkssystemet.

8. RO OG ORDEN:

8.1. Det skal være stille i gården mellom kl. 23.00 - 08.00 på hverdager og mellom kl. 21.00 og 09.00 på søndager/helligdager. Boring, banking og oppussing som støyer skal ikke foregå før kl. 09.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 20.00 på lørdager og kl.19.00 på søndager.

8.2. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om ro og orden regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

9. POSTKASSE:

9.1. Byggets postkasser benytter elektroniske skilt som administreres av styret. Endringer av postkasseskilt må meldes til styret.

9.2. Styret besitter ekstranøkkel til samtlige postkasser, disse kan lånes til kopiering ved behov og leveres tilbake til styret.

9.3.Dersom seksjonseier bytter lås på postkassen plikter hen til å gi styret en ekstra nøkkel.

10. BREDBÅND:

10.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

10.2.Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale som faktureres den enkelte seksjon gjennom de månedlige fellesutgiftene. Dersom man ønsker å tegne en utvidelse av denne leveransen må det skje for egen regning.

11. SØPPEL:

11.1. Søppel og avfall skal kastet i godkjent søppelskap. Søppelposene skal knytes godt. Søppelposer skal ikke stå i fellesarealene/korridorene. Flasker og flytende avfall, samt gjenstander som ikke skal kastes i søppelcontainere, skal bringes til nærmeste avfallsstasjon. Papp og papir skal brettes/komprimeres/skjæres opp slik at det blir plass til mer. Det er viktig å følge disse reglene slik at sameiet unngår rotter, lukt og klager på søppelhåndtering.

11.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i byggets fellesområder

11.3. Større gjenstander og brannfarlig avfall må beboerneseksjonseier selv besørge bortkjørt.

11.4. Ved brudd på overnevnte punktene kan styret ilegge advarsel til beboer og fakturere seksjonseier for bortkjøring. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om søppel- og avfallshåndtering regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

12. BRANNVERN

12.1. Enhver seksjonseier plikter at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat i seksjonen til enhver tid. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.

12.2. Beboere må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for lagring av brannfarlige væsker i bolig, boder og garasjeanlegg.

12.3. Pulverapparater og vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes styret.

12.4. Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Det er rømningsvei på hver luftebalkong.

13. BODER

13.1. Hver seksjon har fått anvist én bod med leilighetsnummer. Seksjonseieren må også selv besørge renhold, bod belysning og holde boden låst.

13.2. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i korridorene, trappegangene og fellesarealene for øvrig. Sykkelboden er kun ment for sykler.

14. GARASJEANLEGG

14.1. Evt. garasjeplasser feies og holdes i orden av de respektive brukere.

14.2. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i garasjen. Dette innebærer også bildekk, tak stativ og lignende.

15. HUSDYR:

15.1. Det er tillatt å holde hund, eller annet husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke løpe rundt i korridorer alene uten følge.

15.2. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat, da dette vil tiltrekke rotter og andre skadedyr

15.3. Det er ikke tillatt å la husdyr gjøre fra seg i fellesarealene, deriblant grøntarealene. Mislighold vil medføre forbud mot bruk av grøntarelanene med husdyr.

16. UTLEIE:

16.1. Ved utleie har seksjonseierren det fulle og hele ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake eller medføre.

16.2. Seksjonseier plikter å underrette styret og/eller forretningsfører om navn, telefonnummer og e-postadresse på leietaker. Nye beboere skal registreres. Se for øvrig Vedtektene § 6.

16.3. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om hen selv var sameier.

17. MELDEPLIKT:

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

18. ERSTATNINGSPLIKT:

18.1. Seksjonseierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

19. DISPENSASJONER:

19.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt man finner det rimelig.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 18.06.2026 kl. 17:00 - Innspurten 11 c,Valle Vision.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 seksjonseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 25 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

Vidar Andersen kom med i møtet fra punkt nr 5.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Håkon Schjoldager og Lars Helmer Endre (Epsilon Eiendom AS) valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

Det er lagt inn et ekstra styrehonorar på kr 100 000,- i budsjettet 2026 da arbeidsbelastningen for styret har vært stor de siste årene og vil være betydelig i 2026 grunnet balkong prosjektet.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 225 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om revidering av vedtekter
Se vedlegg 1

Krever 2/3 flertall

Vedtak:
Revidering av vedtektene vedtas

Enstemmig vedtatt , 25 stemmer for ,Forslaget ble vedtatt

4.2 Forslag fra styret om revidering av Husordensregler
Se vedlegg 2

Vedtak:
Husordensreglene ble enstemmig vedtatt

Enstemmig vedtatt, 25 stemte for

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

Morten Håkon Schjoldager stiller til gjenvalg

Vedtak:
Morten Håkon Schjoldager ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

Silje Vatne Heggem stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Minoslav Zdravkoski

Vedtak:
Silje Vatne Heggem ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sameiet hadde ikke varamedlemmer i fjor

Vedtak:
Stefan Maricic ble valgt .

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Styret informerer om at balkongprosjektet vil starte i august 2026.

Styret regner med at byggeprosjektet vil ta ca 3-4 måneder.

Seksjonene vil være beboelige under hele byggeperioden

Det vil bli sendt ut detaljert informasjon og en fremdriftsplan.

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager 2 år
Nestleder, Silje Vatne Heggem 2 år
Styremedlem, Minoslav Zdravkoski 1 år igjen
Varamedlem, Stefan Maricic 1 år



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 21.08.2025, kl 19:00

Sted: Gabels Hus Clarion Hotel

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til svoldergata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

torsdag 21.08.2025, kl 19:00 Gabels Hus Clarion Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret vil orientere om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk.

Tegan Entreprenør AS vil velges som utførende.

Se vedlegg 1 Informasjonsskriv

Se vedlegg 2 Tilbud fra Tegan Entreprenør AS

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det foreslås at sameiet vedtar å etablere balkonger og franske balkonger iht. vedlagte tilbud og oversikt.

Forslaget krever 2/3 flertall iht. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a. Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Det er viktig å bemerke at samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong må samtykke til kostnadsfordeling, vedlikeholdsansvar og oppføring av balkongene for at prosjektet kan gjennomføres. For at ikke sameiet skal få unødvendige kostnader i denne sammenheng bes det derfor om at alle signerer avtalen i forkant av møte.

Vedlagt følger

1. Pristilbud fra Tegan Entreprenør AS SE VEDLEGG 2
2. Oversikt over anslåtte kostnader pr seksjon som får balkong/fransk balkong basert på gjeldene pristilbud. Det presiseres at dette kun er et anslag, og at prisen kan avvike noe etter gjennomført prosjekt. SE VEDLEGG 3 ,4,5 OG 6
3. Utkast til avtale mellom eierseksjonssameiet og den enkelte som får balkong. SE VEDLEGG 7 ,8,9 0G 10

Sameiet vil ikke starte opp prosjekt eller signere avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong har signert avtalen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Tiltaket finansieres ved lån som særfordeles på de som får balkong/lån.

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Forslag fra styret om at vedlikehold av vinduer og fasade, samt etablering av balkonger/franske balkonger med en forventet kostnad på ca kr 19.500.000 millioner ink. mva finansieres ved ved låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente 7,15 % nominell .

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr seksjon som følge av låneopptak. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-.
Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere individuell nedbetalingsordning på sameiets lån.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oppdatering av sameiets vedtekter

Vedtektene § 4 får følgende tillegg:

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene.

VEDLEGG 1

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – FORSLAG OM OPPFØRING AV BALKONGER

Styret viser til pågående dialog om utskifting av vinduer i tillegg til muligheten for å oppføre balkonger i sameiet.

Nødvendig utskifting av vinduer er et ansvar som styret har og kan fatte vedtak om imens bygging av balkonger krever vedtak fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte

Dette tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet (, jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).

Plan & bygningsetaten har godkjent bygging av balkonger og franske balkonger, men stiller krav på at alle balkonger/franske dører som er med i søknaden må bygges . Dette for at det skal være en pen og symmetrisk fasade.

PRESMISS: ALLE SOM KAN FÅ MÅ VÆRE MED PÅ PROSJEKTET.

Styret har av den grunnen undersøkt muligheten for å finansiere både det nødvendige vedlikeholdet (bytte av vinduer der kostnaden fordeles ihht brøk) og balkonger (belastes kun de som får balkong/franske dører) gjennom låneopptak.

Dette vil si at ingen av seksjonseierne behøver å ta opp individuelle lån eller refinansiere eksisterende lån. Styret og OBF har ordnet en kollektiv finansiering gjennom økning av byggets lån. Dette vil medføre en økning i de månedlige fellesutgiftene som en del av betjeningen av det nye lånet.
Kun de som får balkong vil få økte felleskostnader i forbindelse med etablering av balkonger.

FORDELER MED BALKONG

- Bygget vil få et langt penere og klassisk uttrykk som vil gi hele sameiet og gaten et løft.
- Leilighetene vil stige langt mer i verdi (4-500 000kr) enn etableringskostnaden for balkongene er.
- De seksjonene som kan få fullverdig balkong vil kunne nyte sjøutsikt og økt livskvalitet, samt mer lys og frisk luft inn til leilighetene.
- Leilighetene vil være lettere å omsette da de vil kunne attraktive for en større målgruppe.

Saken vil behandles på et ekstraordinært årsmøte i september. Innkalling oversendes om kort tid.

Tiltaket krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Kostnadene for balkong utbygning vil bli dekket ut av de seksjonseierne som får balkong.

Det må innhentes skriftlig godkjenning fra disse seksjonseierne om at de aksepterer kostnadene forbundet med oppføringen(, jf. esl. § 29 andre ledd). Kostnadene fordeles basert på kostnad pr balkong/fransk balkong.

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene. Det vil bli lagt inn i vedtektenes § 4. Dog vill rekkverk være pulverlakkert aluminium med minimalt behov for vedlikehold, det samme vil gjelde bunndekket som vil være vedlikeholdsfritt kompositt-dekke.

Som nevnt så må alle som får balkong tilslutte seg vedtaket.

Vedlegger utkast til avtaler/erklæring om kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar. Det bes om at den enkelte som kan få balkong/fransk balkong setter seg inn i innholdet i forkant av møtet .

VEDLEGG 2

Eierseksjonssameiet Svoldergata 4

Dato: 28.05.2025

Deres ref.: styreleder Morten Schjoldager

Tilbudsbrev Svoldergata 4 – nye balkonger, vindusutskifting, rehabilitering av eksisterende balkonger

Viser til den hyggelige henvendelsen angående muligheten for å etablere nye balkonger, rehabilitere eksisterende balkonger samt å skifte eksisterende vinduer og etablere nye balkongdører.

Vi har gleden av å kunne tilby følgende arbeider:

- Etablering av nye balkonger, totalt 30 stk på nordvest-fasaden
- Etablering av nye franske balkonger, totalt 24 stk på sørøst fasaden
- Levering og montering av nye vinduer og balkongdører
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 12 stk på sørvest-fasaden
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 6 stk på nordøst fasaden

Se tilbudssammendrag på neste side.

NB! Alle priser er eks mva.

Svoldergata 4 - tilbudssammendrag			
Etablering av nye balkonger (30 stk) inkl bygnigsmessige arbeider (Nordvest fasade)	antall	pris pr stk	sum
Ett-roms leil.	20	kr 208 954,00	kr 4 179 080,00
To-roms leil.	5	kr 219 554,00	kr 1 097 770,00
To-roms leil- (hjørneleil.)	5	kr 247 954,00	kr 1 239 770,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	30	kr 22 986,00	kr 689 580,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	35	kr 10 865,00	kr 380 275,00
Nye vinduer 1. etg. (Nordvest fasade)	12	kr 10 865,00	kr 130 380,00
Nye vinduer trappeoppgang (opsjon - ikke summeres)	5	kr 9 846,00	kr 49 230,00
Etablering av franske balkonger inkl bygningsmesside arbeider	24	kr 62 846,00	kr 1 508 304,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder franske balkonger	24	kr 22 986,00	kr 551 664,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	48	kr 10 865,00	kr 521 520,00
Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk)	*12*	*kr 129 846,00*	*kr 1 558 152,00*
Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk) (opsjon - ikke summeres)	12	kr 98 864,00	kr 1 186 368,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer soverom	12	kr 10 460,00	kr 125 520,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer kjøkken	12	kr 9 850,00	kr 118 200,00
Riving av eksisterende og montering av nye balkongdører	12	kr 13 860,00	kr 166 320,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer stua	6	kr 11 568,00	kr 69 408,00
Riving av eksisterende og montering av nye store faskarmvinduer stua (mot balkong)	24	kr 14 650,00	kr 351 600,00
Alt.1 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)	*6*	*kr 84 486,00*	*kr 506 916,00*
Alt.2 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)(opsjon - ikke summeres)	6	kr 56 248,00	kr 337 488,00
Rigg og drift	1	kr 2 268 495,00	kr 2 268 495,00
Totalsum (eks mva):			**kr 15 462 954,00**

Etablering av nye balkonger pr leilighetstype:

1. Ett-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (2,1x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (1stk)

2. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (3,7x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (2 stk)

3. To-roms leilighet (hjørneleilighet)

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (4,25x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Etablering av franske balkonger:

1. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av konstruksjon for fransk balkong inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Rehabilitering av eksisterende balkonger 12 stk:

Det ble observert betydelige betongskader på de eksisterende balkongene som krever umiddelbar reparasjon for å forhindre ytterligere sprekkdannelse og karbonisering av armeringen. Videre er det nødvendig å legge et robust membransystem for å beskytte det eksisterende balkongdekke og forhindre ytterligere vanninntrenging.

Vi vil presentere to alternativer for rehabilitering av de eksisterende balkongene.

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Montering av nye vinduer på tre-roms leiligheter prises pr stk:

- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i soverom
- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i kjøkken
- Riving av eksisterende og montering av nytt 1-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende og montering av nytt fastkarm vindu i stua

NB: Bortkjøring av gamlevinduer samt beslag under vinduer og balkongdør er også medtatt i prisen.

Rehabilitering av eksisterende små balkonger på nordøst fasade 6 stk:

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Kostnader i forbindelse med Rigg og drift:

- Mobilisering, planlegging, prosjektering
- Prosjekt- og byggeledelse
- Avfallshåndtering
- HMS og kvalitetssikring
- Stillasarbeider
- Kran og byggeheis
- Byggegjerde

Totalsum for Rigg og drift: kr 2.268.495,-

Fremdrift/oppstart og byggetid:

Ved signert intensjonsavtale innen 30.06.25 har vi planlagt oppstart av prosjektet med planlegging, mobilisering, prosjektering og tilrigging ila august 2025. Planlagt byggetid ca 5 mnd.

Generelt

Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Evt søknadsarbeider utføres etter timer og medgått, dersom tiltaket er søknadspliktig.
Forbehold om skjulte feil og mangler i eksisterende veggkonstruksjon.

Div. presiseringer

Det er i tilbudet medtatt nødvendig rigg inkl møterom, spis/ skift, toalett ol.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strøm på TH`s anlegg.
Dersom deler av arbeidene utgår må rigg- og driftkapittel beholdes uendret.
Leie av gategrunn er ikke inkludert i tilbud.

Elektroarbeider utføres etter timer og medgått.
Forbehold om miljøfarlige stoffer, gjelder hovedsakelig sanering av gamle vinduer.
Pris for etablering av ny veggventil, inkl kjerneboring: kr 2.650,- pr stk. Vi har lagt til grunn Flexit Friskluftsventil.
Pris for etablering av ny Ventilmontert ventilasjonsvifte med varmegjenvinning, inkl kjerneboring: kr 7.850,- pr stk.

Nye vinduer og balkongdører
Vi bruker kun kvalitets vinduer og balkongdører fra norsk produsent Fjerdingstad eller Nordan.
Vi har lagt til grunn 2-lags glass Energi 2s MTECH/Ar, Oppbygning 4ES+18G+4+18G+ES4.
Alle vinder og balkongdører leveres som Alu - beslåtte vinduer.
Tilleggspris for solvarmedempende nye vinduer: kr 1.680,- pr m2 glass.
I forbindelse med etablering av større åpninger for nye balkongdører og vinduer, har vi lagt til grunn skjæring og tilpasning av teglsteingvegg og bakenforliggende treveggkonstruksjon. Evt saging av betongvegg utføres etter timer og medgått, da er det ukjent armerings type i eksisterende betongveggen.
Nye fasadestålplater ved siden av vinduer kan leveres for kr 1.820,- pr m2.
Teglsteins fasade – evt utbedring av teglsteins fasade kan utføres etter timer og medgått. Under befaring ble observert en del av sprekker på fasade som skal utbedres ganske fort for å stoppe videre utvikling av sprekkdannelser.

Stillaser
Vi har lagt til grunn fasadestillas.

Soliditet og forsikring
Vårt firma har ansvarsforsikring hos IF Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Prosjektorganisasjon
Vår prosjektorganisasjon består av kvalifiserte fagfolk, inkludert sivilingeniører og fagskoleingeniører. Byggeledelsen er basert på norske standarder og beste praksis.

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Kvalitetskontroll AS. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt.

Vi er registrert i startbank.

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Mvh
Chris Gangsøy
Daglig leder og fagskoleingeniør
Tegan Entreprenør AS
Mob: 979 71 763

VEDLEGG 3

Lånekalkulator for bedrifter

Sjekk hva et lån vil koste, send oss en søknad og vi vil kontakte deg.

Lånekalkulator

Lånetype:	Annuitetslån
Lånebeløp:	19 500 000 kr
Løpetid:	20 år
Avdragsfrihet:	0 år
Etableringsgebyr:	7 500 kr
Terminer per år:	12
Termingebyr	70 kr
Nominell rente:	7,15%
Effektiv rente:	7,40%
Første terminbeløp:	153 021 kr

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
09.08.2025	7 500	7 500	0	19 500 000
09.09.2025	153 021	118 485	34 536	19 465 464
09.10.2025	153 021	114 463	38 558	19 426 906
09.11.2025	153 021	118 042	34 979	19 391 927
09.12.2025	153 021	114 031	38 990	19 352 937
09.01.2026	153 021	117 593	35 428	19 317 509
09.02.2026	153 021	117 377	35 644	19 281 865
09.03.2026	153 021	105 830	47 191	19 234 674
09.04.2026	153 021	116 874	36 147	19 198 527
09.05.2026	153 021	112 895	40 126	19 158 401
09.06.2026	153 021	116 411	36 610	19 121 791
09.07.2026	153 021	112 443	40 578	19 081 213
09.08.2026	153 021	115 943	37 078	19 044 135
09.09.2026	153 021	115 717	37 304	19 006 831
09.10.2026	153 021	111 768	41 253	18 965 578
09.11.2026	153 021	115 240	37 781	18 927 797
09.12.2026	153 021	111 304	41 717	18 886 080

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2025	619 584	472 521	147 063	19 352 937
2026	1 836 252	1 369 395	466 857	18 886 080
2027	1 836 252	1 334 898	501 354	18 384 726
2028	1 836 252	1 298 205	538 047	17 846 679
2029	1 836 252	1 257 863	578 389	17 268 290
2030	1 836 252	1 215 359	620 893	16 647 397
2031	1 836 252	1 169 483	666 769	15 980 628
2032	1 836 252	1 120 533	715 719	15 264 909
2033	1 836 252	1 067 130	769 122	14 495 787
2034	1 836 252	1 010 499	825 753	13 670 034
2035	1 836 252	949 485	886 767	12 783 267

2036	1 836 252	884 238	952 014	11 831 253
2037	1 836 252	813 461	1 022 791	10 808 462
2038	1 836 252	738 043	1 098 209	9 710 253
2039	1 836 252	656 896	1 179 356	8 530 897
2040	1 836 252	569 974	1 266 278	7 264 619
2041	1 836 252	476 092	1 360 160	5 904 459
2042	1 836 252	375 685	1 460 567	4 443 892
2043	1 836 252	267 764	1 568 488	2 875 404
2044	1 836 252	152 014	1 684 238	1 191 166
2045	1 223 775	32 609	1 191 166	0
Summer	36 732 147	17 232 147	19 500 000	0

Aktuelle lenker

» Les mer om dine finansieringsmuligheter
» Les mer om søknadsprosessen

© DNB

VEDLEGG 4

	eks mva	ink mva	antall	pris per balkong
total tilbud	kr 15 462 954,00	kr 19 328 692,50		
særfordelt-balkonger 1 rom	kr 4 179 080,00	kr 5 223 850,00	20	kr 261 192,50
særfordelt-balkonger 2 rom	kr 1 097 770,00	kr 1 372 212,50	5	kr 274 442,50
særfordelt-balkonger 2 rom hjørne	kr 1 239 770,00	kr 1 549 712,50	5	kr 309 942,50
særfordelt fransk balkong	kr 1 508 304,00	kr 1 885 380,00	24	kr 78 557,50
felles ihh fordeligsnøkkel	kr 7 438 030,00	kr 9 297 537,50		
SUM		kr 19 328 692,50		

VEDLEGG 5

				LÅN 1	LÅN 2	
SNR	**Alminnelig fordelings-nøkkel**	**%**	**% ekskl. garasje**	**Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling**	**Balkong - alternativ fordeling**	**Total andel fellesgjeld**
1	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
2	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
3	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
4	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
5	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
6	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
7	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr -	kr 81 386
8	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr -	kr 81 386
9	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr -	kr 120 451
10	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr -	kr 120 451
11	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
12	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
13	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
14	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
15	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
16	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
17	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
18	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
19	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
20	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
21	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
22	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
23	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
24	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
25	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
26	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
27	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
28	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
29	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
30	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
31	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
32	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
33	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
34	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
35	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
36	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
37	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
38	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
39	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
40	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
41	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
42	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579

SNR	Alminnelig fordelings-nøkkel	%	% ekskl. garasje	Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling	Balkong - alternativ fordeling	Total andel fellesgjeld
43	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
44	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
45	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
46	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
47	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
48	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
49	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
50	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
51	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
52	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
53	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
54	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
55	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
56	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
57	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
58	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
59	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
60	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
61	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
62	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
63	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
64	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
65	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
66	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
67	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
68	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
69	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
70	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
71	134	4,69 %	0,00 %	kr 436 229	kr -	kr 436 229
	2 856	100,00 %	100,00 %	kr 9 297 538	kr 10 031 155	kr 19 328 693
		95,31 %				

VEDLEGG 6

	ESTIMAT Økning Renter og avdrag - felleskostnader pr mnd		
snr	**Fasade- og vinduslån**	**Balkonglån**	**Totale renter og avdrag**
1	kr 1 793	kr -	kr 1 793
2	kr 948	kr 618	kr 1 566
3	kr 948	kr 618	kr 1 566
4	kr 948	kr 618	kr 1 566
5	kr 948	kr 618	kr 1 566
6	kr 1 793	kr -	kr 1 793
7	kr 640	kr -	kr 640
8	kr 640	kr -	kr 640
9	kr 948	kr -	kr 948
10	kr 948	kr -	kr 948
11	kr 1 793	kr -	kr 1 793
12	kr 948	kr 618	kr 1 566
13	kr 948	kr 618	kr 1 566
14	kr 948	kr 618	kr 1 566
15	kr 948	kr 618	kr 1 566
16	kr 1 793	kr -	kr 1 793
17	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
18	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
19	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
20	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
21	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
22	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
23	kr 1 793	kr -	kr 1 793
24	kr 948	kr 618	kr 1 566
25	kr 948	kr 618	kr 1 566
26	kr 948	kr 618	kr 1 566
27	kr 948	kr 618	kr 1 566
28	kr 1 793	kr -	kr 1 793
29	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
30	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
31	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
32	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
33	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
34	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
35	kr 1 793	kr -	kr 1 793
36	kr 948	kr 618	kr 1 566
37	kr 948	kr 618	kr 1 566
38	kr 948	kr 618	kr 1 566
39	kr 948	kr 618	kr 1 566
40	kr 1 793	kr -	kr 1 793
41	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
42	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
43	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
44	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
45	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
46	kr 948	kr 2 439	kr 3 386

47	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
48	kr	948	kr	618	kr	1 566
49	kr	948	kr	618	kr	1 566
50	kr	948	kr	618	kr	1 566
51	kr	948	kr	618	kr	1 566
52	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
53	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
54	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
55	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
56	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
57	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
58	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
59	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
60	kr	948	kr	618	kr	1 566
61	kr	948	kr	618	kr	1 566
62	kr	948	kr	618	kr	1 566
63	kr	948	kr	618	kr	1 566
64	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
65	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
66	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
67	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
68	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
69	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
70	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
71	kr	-	kr	-	kr	-
	kr	69 721	kr	78 922	kr	148 642

VEDLEGG 7

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 17-20,29-32,41-44,53-56 og 65-68 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 20 balkonger er ca kr 5 223 850 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 5 223850/20=261.193,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 20 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 8

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 21,33,45,57 og 69 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 372 212 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 372 212 /5=274 442,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 9

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 22,34,46,58 og 70 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 549 712 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 549 712 /5 = 309 942,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 10

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 2-5, 12-15,24-27, 36-39, 48-51 og 60-63 rett til å montere fransk balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av de franske balkongene. Totalpris for oppføring av 24 franske balkonger er ca kr 1 885 380 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr fransk balkong er anslått til 1 885 380 /24 = 78 558,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av fransk balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 24 seksjonseiere som inngår avtale om montering av fransk balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk franskbalkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025 kl. 19:00 - Gabels Hus Clarion Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 27 seksjonseiere/aksjeeiere og 13 representert med fullmakt, til sammen 40 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Håkon Schjoldager og Silje Vatne Heggem valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret og Tegan Entreprenør AS orienterte om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk. Tegan Entreprenør AS vil gjennomføre prosjektet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget

forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/ fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen i form av særfordelt lån
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Vedtak:

Vedtatt med 37 stemmer for 3 stemmer mot

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet. Årsmøtet ber om at styret orienterer seksjonseierne ved eventuelle overskridelser. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2. Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/ styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:54

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	22.08.2025
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Silje Vatne Heggem (sign.)	26.08.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: fredag 03.10.2025, kl 16:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til svoldergata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 fredag 03.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YmI4OThhZTQtY2Q1Yy00N2FmLWJlNjQtNGFjNDkxOGUzMmM4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 381 026 884 325 8
Passord: Lg2SD2eb

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Fredag 03.10.2025, kl 16:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

Det ekstraordinære årsmøtet bes finne vedlagt årsmøtedokumenter fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 med vedlegg til orientering.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Stadfestelse av vedtak fra årsmøtet 21.08.2025

Ved en feil ble ikke innkallingen til ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 sendt til alle seksjonseierne. Innkallingen ble beklageligvis ikke sendt til Skillebekk Garasjesameie, som eier garasjeseksjonen, snr 71. Av den grunn er det nødvendig å stadfeste (bekrefte gyldigheten) av de vedtak som ble gjort den 21.08.2025. Vedtakene som da ble gjort var enten enstemmige eller vedtatt med overveldende flertall. Det er derfor usannsynlig at ny behandling vil føre til avvikende vedtak.

Vedlagt følger kopi av innkalling til, og protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 21.08.2025 til orientering.

Sak 3.1 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 behandler balkongprosjektet. Prosjektet berører ikke Garasjesameiet. Forslaget om balkonger har i tillegg til vedtaket fått tilslutning fra alle berørte seksjonseiere, og det er inngått avtaler mellom Sameiet og disse seksjonseierne. Kostnadene særfordeles ut på de seksjonseierne som det er inngått avtale med, så en stadfestelse av vedtaket om balkongutbygging vil i realiteten kun være en formalitet.

Sak 3.2 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 om styrets fullmakt til å oppta lån, og sak 3.3 om Særfordelt lån med individuell nedbetalingsmulighet, må stadfestes (vedtas på nytt). Disse ble vedtatt enstemmig på det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025, og selv om det er utenkelig at det ved ny avstemning vil bli et annet resultat, så opplyser vi at disse sakene ikke har noen betydning for hverken balkongprosjektet eller nødvendig vedlikehold som det ble orientert om i sak 2.1 i dokumentene fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025.

Saksdokumentene fra 21.08.2025 hadde også en feil der estimert rentekostnad for Skillebekk garasjesameie ikke var kommet med. Fordelingen av gjeld mm. iht vedtatt nødvendig vedlikehold ble likevel korrekt opplyst. Et slikt estimat var ikke en sentral saksopplysning. Estimert månedlig beløp for renter og avdrag for skillebekk garasjesameie (S.nr.71) er kr 3271,21,- De øvrige tallene fremlagt på årsmøtet 21.08.2025 er korrekte.

For at disse skal få virkning som vedtatt må et gyldig innkalt årsmøte ta stilling til sakene. De legges dermed frem for ny behandling her.

Forslag til vedtak: Alle vedtak slik de fremkommer av den vedlagte protokollen fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 stadfestes.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 21.08.2025, kl 19:00

Sted: Gabels Hus Clarion Hotel

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til svoldergata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

torsdag 21.08.2025, kl 19:00 Gabels Hus Clarion Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret vil orientere om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk.

Tegan Entreprenør AS vil velges som utførende.

Se vedlegg 1 Informasjonsskriv

Se vedlegg 2 Tilbud fra Tegan Entreprenør AS

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det foreslås at sameiet vedtar å etablere balkonger og franske balkonger iht. vedlagte tilbud og oversikt.

Forslaget krever 2/3 flertall iht. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a. Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Det er viktig å bemerke at samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong må samtykke til kostnadsfordeling, vedlikeholdsansvar og oppføring av balkongene for at prosjektet kan gjennomføres. For at ikke sameiet skal få unødvendige kostnader i denne sammenheng bes det derfor om at alle signerer avtalen i forkant av møte.

Vedlagt følger

1. Pristilbud fra Tegan Entreprenør AS SE VEDLEGG 2
2. Oversikt over anslåtte kostnader pr seksjon som får balkong/fransk balkong basert på gjeldene pristilbud. Det presiseres at dette kun er et anslag, og at prisen kan avvike noe etter gjennomført prosjekt. SE VEDLEGG 3 ,4,5 OG 6
3. Utkast til avtale mellom eierseksjonssameiet og den enkelte som får balkong. SE VEDLEGG 7 ,8,9 0G 10

Sameiet vil ikke starte opp prosjekt eller signere avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong har signert avtalen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Tiltaket finansieres ved lån som særfordeles på de som får balkong/lån.

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Forslag fra styret om at vedlikehold av vinduer og fasade, samt etablering av balkonger/franske balkonger med en forventet kostnad på ca kr 19.500.000 millioner ink. mva finansieres ved ved låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente 7,15 % nominell .

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr seksjon som følge av låneopptak. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-.
Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere individuell nedbetalingsordning på sameiets lån.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oppdatering av sameiets vedtekter

Vedtektene § 4 får følgende tillegg:

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene.

VEDLEGG 1

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – FORSLAG OM OPPFØRING AV BALKONGER

Styret viser til pågående dialog om utskifting av vinduer i tillegg til muligheten for å oppføre balkonger i sameiet.

Nødvendig utskifting av vinduer er et ansvar som styret har og kan fatte vedtak om imens bygging av balkonger krever vedtak fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte

Dette tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet (, jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).

Plan & bygningsetaten har godkjent bygging av balkonger og franske balkonger, men stiller krav på at alle balkonger/franske dører som er med i søknaden må bygges . Dette for at det skal være en pen og symmetrisk fasade.

PRESMISS: ALLE SOM KAN FÅ MÅ VÆRE MED PÅ PROSJEKTET.

Styret har av den grunnen undersøkt muligheten for å finansiere både det nødvendige vedlikeholdet (bytte av vinduer der kostnaden fordeles ihht brøk) og balkonger (belastes kun de som får balkong/franske dører) gjennom låneopptak.

Dette vil si at ingen av seksjonseierne behøver å ta opp individuelle lån eller refinansiere eksisterende lån. Styret og OBF har ordnet en kollektiv finansiering gjennom økning av byggets lån. Dette vil medføre en økning i de månedlige fellesutgiftene som en del av betjeningen av det nye lånet.
Kun de som får balkong vil få økte felleskostnader i forbindelse med etablering av balkonger.

FORDELER MED BALKONG

- Bygget vil få et langt penere og klassisk uttrykk som vil gi hele sameiet og gaten et løft.
- Leilighetene vil stige langt mer i verdi (4-500 000kr) enn etableringskostnaden for balkongene er.
- De seksjonene som kan få fullverdig balkong vil kunne nyte sjøutsikt og økt livskvalitet, samt mer lys og frisk luft inn til leilighetene.
- Leilighetene vil være lettere å omsette da de vil kunne attraktive for en større målgruppe.

Saken vil behandles på et ekstraordinært årsmøte i september. Innkalling oversendes om kort tid.

Tiltaket krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Kostnadene for balkong utbygning vil bli dekket ut av de seksjonseierne som får balkong.

Det må innhentes skriftlig godkjenning fra disse seksjonseierne om at de aksepterer kostnadene forbundet med oppføringen(, jf. esl. § 29 andre ledd). Kostnadene fordeles basert på kostnad pr balkong/fransk balkong.

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene. Det vil bli lagt inn i vedtektenes § 4. Dog vill rekkverk være pulverlakkert aluminium med minimalt behov for vedlikehold, det samme vil gjelde bunndekket som vil være vedlikeholdsfritt kompositt-dekke.

Som nevnt så må alle som får balkong tilslutte seg vedtaket.

Vedlegger utkast til avtaler/erklæring om kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar. Det bes om at den enkelte som kan få balkong/fransk balkong setter seg inn i innholdet i forkant av møtet .

Eierseksjonssameiet Svoldergata 4

Dato: 28.05.2025

Deres ref.: styreleder Morten Schjoldager

Tilbudsbrev Svoldergata 4 – nye balkonger, vindusutskifting, rehabilitering av eksisterende balkonger

Viser til den hyggelige henvendelsen angående muligheten for å etablere nye balkonger, rehabilitere eksisterende balkonger samt å skifte eksisterende vinduer og etablere nye balkongdører.

Vi har gleden av å kunne tilby følgende arbeider:

- Etablering av nye balkonger, totalt 30 stk på nordvest-fasaden
- Etablering av nye franske balkonger, totalt 24 stk på sørøst fasaden
- Levering og montering av nye vinduer og balkongdører
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 12 stk på sørvest-fasaden
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 6 stk på nordøst fasaden

Se tilbudssammendrag på neste side.

NB! Alle priser er eks mva.

Svoldergata 4 - tilbudssammendrag			
Etablering av nye balkonger (30 stk) inkl bygnigsmessige arbeider (Nordvest fasade)	antall	pris pr stk	sum
Ett-roms leil.	20	kr 208 954,00	kr 4 179 080,00
To-roms leil.	5	kr 219 554,00	kr 1 097 770,00
To-roms leil- (hjørneleil.)	5	kr 247 954,00	kr 1 239 770,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	30	kr 22 986,00	kr 689 580,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	35	kr 10 865,00	kr 380 275,00
Nye vinduer 1. etg. (Nordvest fasade)	12	kr 10 865,00	kr 130 380,00
Nye vinduer trappeoppgang (opsjon - ikke summeres)	5	kr 9 846,00	kr 49 230,00
Etablering av franske balkonger inkl bygningsmesside arbeider	24	kr 62 846,00	kr 1 508 304,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder franske balkonger	24	kr 22 986,00	kr 551 664,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	48	kr 10 865,00	kr 521 520,00
Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk)	*12*	*kr 129 846,00*	*kr 1 558 152,00*
Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk) (opsjon - ikke summeres)	12	kr 98 864,00	kr 1 186 368,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer soverom	12	kr 10 460,00	kr 125 520,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer kjøkken	12	kr 9 850,00	kr 118 200,00
Riving av eksisterende og montering av nye balkongdører	12	kr 13 860,00	kr 166 320,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer stua	6	kr 11 568,00	kr 69 408,00
Riving av eksisterende og montering av nye store faskarmvinduer stua (mot balkong)	24	kr 14 650,00	kr 351 600,00
Alt.1 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)	*6*	*kr 84 486,00*	*kr 506 916,00*
Alt.2 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)(opsjon - ikke summeres)	6	kr 56 248,00	kr 337 488,00
Rigg og drift	1	kr 2 268 495,00	kr 2 268 495,00
Totalsum (eks mva):			**kr 15 462 954,00**

Etablering av nye balkonger pr leilighetstype:

1. Ett-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (2,1x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (1stk)

2. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (3,7x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (2 stk)

3. To-roms leilighet (hjørneleilighet)

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (4,25x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Etablering av franske balkonger:

1. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av konstruksjon for fransk balkong inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Rehabilitering av eksisterende balkonger 12 stk:

Det ble observert betydelige betongskader på de eksisterende balkongene som krever umiddelbar reparasjon for å forhindre ytterligere sprekkdannelse og karbonisering av armeringen. Videre er det nødvendig å legge et robust membransystem for å beskytte det eksisterende balkongdekke og forhindre ytterligere vanninntrenging.

Vi vil presentere to alternativer for rehabilitering av de eksisterende balkongene.

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Montering av nye vinduer på tre-roms leiligheter prises pr stk:

- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i soverom
- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i kjøkken
- Riving av eksisterende og montering av nytt 1-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende og montering av nytt fastkarm vindu i stua

NB: Bortkjøring av gamlevinduer samt beslag under vinduer og balkongdør er også medtatt i prisen.

Rehabilitering av eksisterende små balkonger på nordøst fasade 6 stk:

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Kostnader i forbindelse med Rigg og drift:

- Mobilisering, planlegging, prosjektering
- Prosjekt- og byggeledelse
- Avfallshåndtering
- HMS og kvalitetssikring
- Stillasarbeider
- Kran og byggeheis
- Byggegjerde

Totalsum for Rigg og drift: kr 2.268.495,-

Fremdrift/oppstart og byggetid:

Ved signert intensjonsavtale innen 30.06.25 har vi planlagt oppstart av prosjektet med planlegging, mobilisering, prosjektering og tilrigging ila august 2025. Planlagt byggetid ca 5 mnd.

Generelt

Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Evt søknadsarbeider utføres etter timer og medgått, dersom tiltaket er søknadspliktig.
Forbehold om skjulte feil og mangler i eksisterende veggkonstruksjon.

Div. presiseringer

Det er i tilbudet medtatt nødvendig rigg inkl møterom, spis/ skift, toalett ol.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strøm på TH`s anlegg.
Dersom deler av arbeidene utgår må rigg- og driftkapittel beholdes uendret.
Leie av gategrunn er ikke inkludert i tilbud.

Elektroarbeider utføres etter timer og medgått.
Forbehold om miljøfarlige stoffer, gjelder hovedsakelig sanering av gamle vinduer.
Pris for etablering av ny veggventil, inkl kjerneboring: kr 2.650,- pr stk. Vi har lagt til grunn Flexit Friskluftsventil.
Pris for etablering av ny Ventilmontert ventilasjonsvifte med varmegjenvinning, inkl kjerneboring: kr 7.850,- pr stk.

Nye vinduer og balkongdører
Vi bruker kun kvalitets vinduer og balkongdører fra norsk produsent Fjerdingstad eller Nordan.
Vi har lagt til grunn 2-lags glass Energi 2s MTECH/Ar, Oppbygning 4ES+18G+4+18G+ES4.
Alle vinder og balkongdører leveres som Alu - beslåtte vinduer.
Tilleggspris for solvarmedempende nye vinduer: kr 1.680,- pr m2 glass.
I forbindelse med etablering av større åpninger for nye balkongdører og vinduer, har vi lagt til grunn skjæring og tilpasning av teglsteingvegg og bakenforliggende treveggkonstruksjon. Evt saging av betongvegg utføres etter timer og medgått, da er det ukjent armerings type i eksisterende betongveggen.
Nye fasadestålplater ved siden av vinduer kan leveres for kr 1.820,- pr m2.
Teglsteins fasade – evt utbedring av teglsteins fasade kan utføres etter timer og medgått. Under befaring ble observert en del av sprekker på fasade som skal utbedres ganske fort for å stoppe videre utvikling av sprekkdannelser.

Stillaser
Vi har lagt til grunn fasadestillas.

Soliditet og forsikring
Vårt firma har ansvarsforsikring hos IF Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Prosjektorganisasjon
Vår prosjektorganisasjon består av kvalifiserte fagfolk, inkludert sivilingeniører og fagskoleingeniører. Byggeledelsen er basert på norske standarder og beste praksis.

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Kvalitetskontroll AS. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt.

Vi er registrert i startbank.

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Mvh
Chris Gangsøy
Daglig leder og fagskoleingeniør
Tegan Entreprenør AS
Mob: 979 71 763

Lånekalkulator for bedrifter

Sjekk hva et lån vil koste, send oss en søknad og vi vil kontakte deg.

Lånekalkulator

Lånetype:	Annuitetslån
Lånebeløp:	19 500 000 kr
Løpetid:	20 år
Avdragsfrihet:	0 år
Etableringsgebyr:	7 500 kr
Terminer per år:	12
Termingebyr	70 kr
Nominell rente:	7,15%
Effektiv rente:	7,40%
Første terminbeløp:	153 021 kr

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
09.08.2025	7 500	7 500	0	19 500 000
09.09.2025	153 021	118 485	34 536	19 465 464
09.10.2025	153 021	114 463	38 558	19 426 906
09.11.2025	153 021	118 042	34 979	19 391 927
09.12.2025	153 021	114 031	38 990	19 352 937
09.01.2026	153 021	117 593	35 428	19 317 509
09.02.2026	153 021	117 377	35 644	19 281 865
09.03.2026	153 021	105 830	47 191	19 234 674
09.04.2026	153 021	116 874	36 147	19 198 527
09.05.2026	153 021	112 895	40 126	19 158 401
09.06.2026	153 021	116 411	36 610	19 121 791
09.07.2026	153 021	112 443	40 578	19 081 213
09.08.2026	153 021	115 943	37 078	19 044 135
09.09.2026	153 021	115 717	37 304	19 006 831
09.10.2026	153 021	111 768	41 253	18 965 578
09.11.2026	153 021	115 240	37 781	18 927 797
09.12.2026	153 021	111 304	41 717	18 886 080

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2025	619 584	472 521	147 063	19 352 937
2026	1 836 252	1 369 395	466 857	18 886 080
2027	1 836 252	1 334 898	501 354	18 384 726
2028	1 836 252	1 298 205	538 047	17 846 679
2029	1 836 252	1 257 863	578 389	17 268 290
2030	1 836 252	1 215 359	620 893	16 647 397
2031	1 836 252	1 169 483	666 769	15 980 628
2032	1 836 252	1 120 533	715 719	15 264 909
2033	1 836 252	1 067 130	769 122	14 495 787
2034	1 836 252	1 010 499	825 753	13 670 034
2035	1 836 252	949 485	886 767	12 783 267

2036	1 836 252	884 238	952 014	11 831 253
2037	1 836 252	813 461	1 022 791	10 808 462
2038	1 836 252	738 043	1 098 209	9 710 253
2039	1 836 252	656 896	1 179 356	8 530 897
2040	1 836 252	569 974	1 266 278	7 264 619
2041	1 836 252	476 092	1 360 160	5 904 459
2042	1 836 252	375 685	1 460 567	4 443 892
2043	1 836 252	267 764	1 568 488	2 875 404
2044	1 836 252	152 014	1 684 238	1 191 166
2045	1 223 775	32 609	1 191 166	0
Summer	36 732 147	17 232 147	19 500 000	0

Aktuelle lenker

» Les mer om dine finansieringsmuligheter
» Les mer om søknadsprosessen

© DNB

	eks mva	ink mva	antall	pris per balkong
total tilbud	kr 15 462 954,00	kr 19 328 692,50		
særfordelt-balkonger 1 rom	kr 4 179 080,00	kr 5 223 850,00	20	kr 261 192,50
særfordelt-balkonger 2 rom	kr 1 097 770,00	kr 1 372 212,50	5	kr 274 442,50
særfordelt-balkonger 2 rom hjørne	kr 1 239 770,00	kr 1 549 712,50	5	kr 309 942,50
særfordelt fransk balkong	kr 1 508 304,00	kr 1 885 380,00	24	kr 78 557,50
felles ihh fordeligsnøkkel	kr 7 438 030,00	kr 9 297 537,50		
SUM		kr 19 328 692,50		

				LÅN 1	LÅN 2	
SNR	**Alminnelig fordelings-nøkkel**	**%**	**% ekskl. garasje**	**Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling**	**Balkong - alternativ fordeling**	**Total andel fellesgjeld**
1	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
2	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
3	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
4	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
5	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
6	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
7	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr -	kr 81 386
8	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr -	kr 81 386
9	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr -	kr 120 451
10	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr -	kr 120 451
11	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
12	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
13	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
14	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
15	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
16	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
17	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
18	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
19	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
20	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
21	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
22	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
23	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
24	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
25	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
26	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
27	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
28	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
29	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
30	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
31	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
32	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
33	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
34	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
35	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
36	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
37	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
38	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
39	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
40	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
41	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
42	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579

SNR	Alminnelig fordelings-nøkkel	%	% ekskl. garasje	Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling	Balkong - alternativ fordeling	Total andel fellesgjeld
43	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
44	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
45	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
46	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
47	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
48	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
49	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
50	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
51	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
52	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
53	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
54	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
55	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
56	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
57	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
58	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
59	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
60	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
61	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
62	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
63	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
64	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
65	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
66	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
67	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
68	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
69	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
70	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
71	134	4,69 %	0,00 %	kr 436 229	kr -	kr 436 229
	2 856	100,00 %	100,00 %	kr 9 297 538	kr 10 031 155	kr 19 328 693
		95,31 %				

	ESTIMAT Økning Renter og avdrag - felleskostnader pr mnd		
snr	**Fasade- og vinduslån**	**Balkonglån**	**Totale renter og avdrag**
1	kr 1 793	kr -	kr 1 793
2	kr 948	kr 618	kr 1 566
3	kr 948	kr 618	kr 1 566
4	kr 948	kr 618	kr 1 566
5	kr 948	kr 618	kr 1 566
6	kr 1 793	kr -	kr 1 793
7	kr 640	kr -	kr 640
8	kr 640	kr -	kr 640
9	kr 948	kr -	kr 948
10	kr 948	kr -	kr 948
11	kr 1 793	kr -	kr 1 793
12	kr 948	kr 618	kr 1 566
13	kr 948	kr 618	kr 1 566
14	kr 948	kr 618	kr 1 566
15	kr 948	kr 618	kr 1 566
16	kr 1 793	kr -	kr 1 793
17	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
18	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
19	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
20	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
21	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
22	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
23	kr 1 793	kr -	kr 1 793
24	kr 948	kr 618	kr 1 566
25	kr 948	kr 618	kr 1 566
26	kr 948	kr 618	kr 1 566
27	kr 948	kr 618	kr 1 566
28	kr 1 793	kr -	kr 1 793
29	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
30	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
31	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
32	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
33	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
34	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
35	kr 1 793	kr -	kr 1 793
36	kr 948	kr 618	kr 1 566
37	kr 948	kr 618	kr 1 566
38	kr 948	kr 618	kr 1 566
39	kr 948	kr 618	kr 1 566
40	kr 1 793	kr -	kr 1 793
41	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
42	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
43	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
44	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
45	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
46	kr 948	kr 2 439	kr 3 386

47	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
48	kr	948	kr	618	kr	1 566
49	kr	948	kr	618	kr	1 566
50	kr	948	kr	618	kr	1 566
51	kr	948	kr	618	kr	1 566
52	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
53	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
54	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
55	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
56	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
57	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
58	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
59	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
60	kr	948	kr	618	kr	1 566
61	kr	948	kr	618	kr	1 566
62	kr	948	kr	618	kr	1 566
63	kr	948	kr	618	kr	1 566
64	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
65	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
66	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
67	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
68	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
69	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
70	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
71	kr	-	kr	-	kr	-
	kr	69 721	kr	78 922	kr	148 642

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 17-20,29-32,41-44,53-56 og 65-68 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 20 balkonger er ca kr 5 223 850 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 5 223850/20=261.193,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 20 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 21,33,45,57 og 69 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 372 212 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 372 212 /5=274 442,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 22,34,46,58 og 70 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 549 712 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 549 712 /5 = 309 942,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 2-5, 12-15,24-27, 36-39, 48-51 og 60-63 rett til å montere fransk balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av de franske balkongene. Totalpris for oppføring av 24 franske balkonger er ca kr 1 885 380 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr fransk balkong er anslått til 1 885 380 /24 = 78 558,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av fransk balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 24 seksjonseiere som inngår avtale om montering av fransk balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk franskbalkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025 kl. 19:00 - Gabels Hus Clarion Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 27 seksjonseiere/aksjeeiere og 13 representert med fullmakt, til sammen 40 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Håkon Schjoldager og Silje Vatne Heggem valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret og Tegan Entreprenør AS orienterte om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk. Tegan Entreprenør AS vil gjennomføre prosjektet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget

forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/ fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen i form av særfordelt lån
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Vedtak:

Vedtatt med 37 stemmer for 3 stemmer mot

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet. Årsmøtet ber om at styret orienterer seksjonseierne ved eventuelle overskridelser. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2. Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/ styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:54

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	22.08.2025
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Silje Vatne Heggem (sign.)	26.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 fredag 03.10.2025 kl. 16:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede ved møtets begynnelse var 9 seksjonseiere og 18 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som protokollfører. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Skillebekk garasjesameie v/ styreleder Susanne Schneider valgt

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

Det ekstraordinære årsmøtet bes finne vedlagt årsmøtedokumenter fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 med vedlegg til orientering.

Vedtak:

Årsmøtedokumentene fra 21.08.2025 og deres innhold er tatt til orientering.

3. Stadfestelse av vedtak fra årsmøtet 21.08.2025

Saksbeskrivelse fra innkallingen

Ved en feil ble ikke innkallingen til ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 sendt til alle seksjonseierne. Innkallingen ble beklageligvis ikke sendt til Skillebekk Garasjesameie, som eier garasjeseksjonen, snr 71. Av den grunn er det nødvendig å stadfeste (bekrefte gyldigheten) av de vedtak som ble gjort den 21.08.2025. Vedtakene som da ble gjort var enten enstemmige eller vedtatt med overveldende flertall. Det er derfor usannsynlig at ny behandling vil føre til avvikende vedtak.

Vedlagt følger kopi av innkalling til, og protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 21.08.2025 til orientering.

Sak 3.1 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 behandler balkongprosjektet. Prosjektet berører ikke Garasjesameiet. Forslaget om balkonger har i tillegg til vedtaket fått tilslutning fra alle berørte seksjonseiere, og det er inngått avtaler mellom Sameiet og disse seksjonseierne. Kostnadene særfordeles ut på de seksjonseierne som det er inngått avtale med, så en stadfestelse av vedtaket om balkongutbygging vil i realiteten kun være en formalitet.

Sak 3.2 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 om styrets fullmakt til å oppta lån, og sak 3.3 om Særfordelt lån med individuell nedbetalingsmulighet, må stadfestes (vedtas på nytt). Disse ble vedtatt enstemmig på det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025, og selv om det er utenkelig at det ved ny avstemning vil bli et annet resultat, så opplyser vi at disse sakene ikke har noen betydning for hverken balkongprosjektet eller nødvendig vedlikehold som det ble orientert om i sak 2.1 i dokumentene fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025.

Saksdokumentene fra 21.08.2025 hadde også en feil der estimert rentekostnad for Skillebekk garasjesameie ikke var kommet med. Fordelingen av gjeld mm. iht vedtatt nødvendig vedlikehold ble likevel korrekt opplyst. Et slikt estimat var ikke en sentral saksopplysning. Estimert månedlig beløp for renter og avdrag for skillebekk garasjesameie (S.nr.71) er kr 3271,21,- De øvrige tallene fremlagt på årsmøtet 21.08.2025 er korrekte.

For at disse skal få virkning som vedtatt må et gyldig innkalt årsmøte ta stilling til sakene. De legges dermed frem for ny behandling her.

Protokoll fra behandlingen

Etter krav fra to møtedeltakere ble det avholdt individuell votering for å stadfeste vedtakene som ble gjort under sak 3 på årsmøtet 21.08.

Det ble før votering tatt en kort pause for å kontrollere stemmetallene.

Zlatko Mateljan forlot møtet, han gav sin fullmakt og videreformidlet fullmakten fra Hikmeta Beslagic til Susanne Schneider (Garasjesameiet). Årsmøtet aksepterte dette.

Protokolltilførsel

Garasjesameiet ved Styreleder Susanne Schneider hadde følgende protokolltilførsel:

Seksjon nr. 71 mener at forslagene om nye balkonger og franske dører ikke utgjør et fellestiltak eller felleskostnader, da tiltakene kun kommer enkelte seksjonseiere til gode. Alle kostnader knyttet til disse oppgraderingene må derfor fullt ut belastes de bruksenheter som faktisk får slike tiltak. Dette er særkostnader, selv om årsmøtet har vedtatt gjennomføringen.

Det er ikke adgang til å redusere særkostnadene ved å trekke fra en «alternativ vinduskostnad» og fordele denne som en felleskostnad. Kostnadene må i sin helhet bæres av de seksjoner som får oppgraderingen, jf. eierseksjonsloven § 29.

Seksjon nr. 71 anser dessuten tiltakene som knyttet til seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning. Etter eierseksjonsloven § 50 annet ledd kan slike tiltak, som påfører enkelte seksjonseiere et økonomisk ansvar utover halvparten av folketrygdens grunnbeløp på vedtakstidspunktet, kun gjennomføres dersom de aktuelle seksjonseierne uttrykkelig samtykker. Siden seksjon nr. 71 er imot, kan vi ikke belastes noen kostnader til tiltaket, heller ikke andel av en «alternativ vinduskostnad».

Dersom gårdens utskifting av vinduer ikke anses som ordinært vedlikehold, men som en

oppgradering, kan seksjon nr. 71 heller ikke belastes for en slik kostnad, jf. eierseksjonsloven §§ 29 og 50 annet ledd.

Vedtak:

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.1:
  - 3 stemmer mot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.2:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.3:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25 Stadfesting av protokollen i sin helhet:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Protokollen er stadfestet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:11

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	06.10.2025
Protokollvitne	Susanne Schneider (sign.)	06.10.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

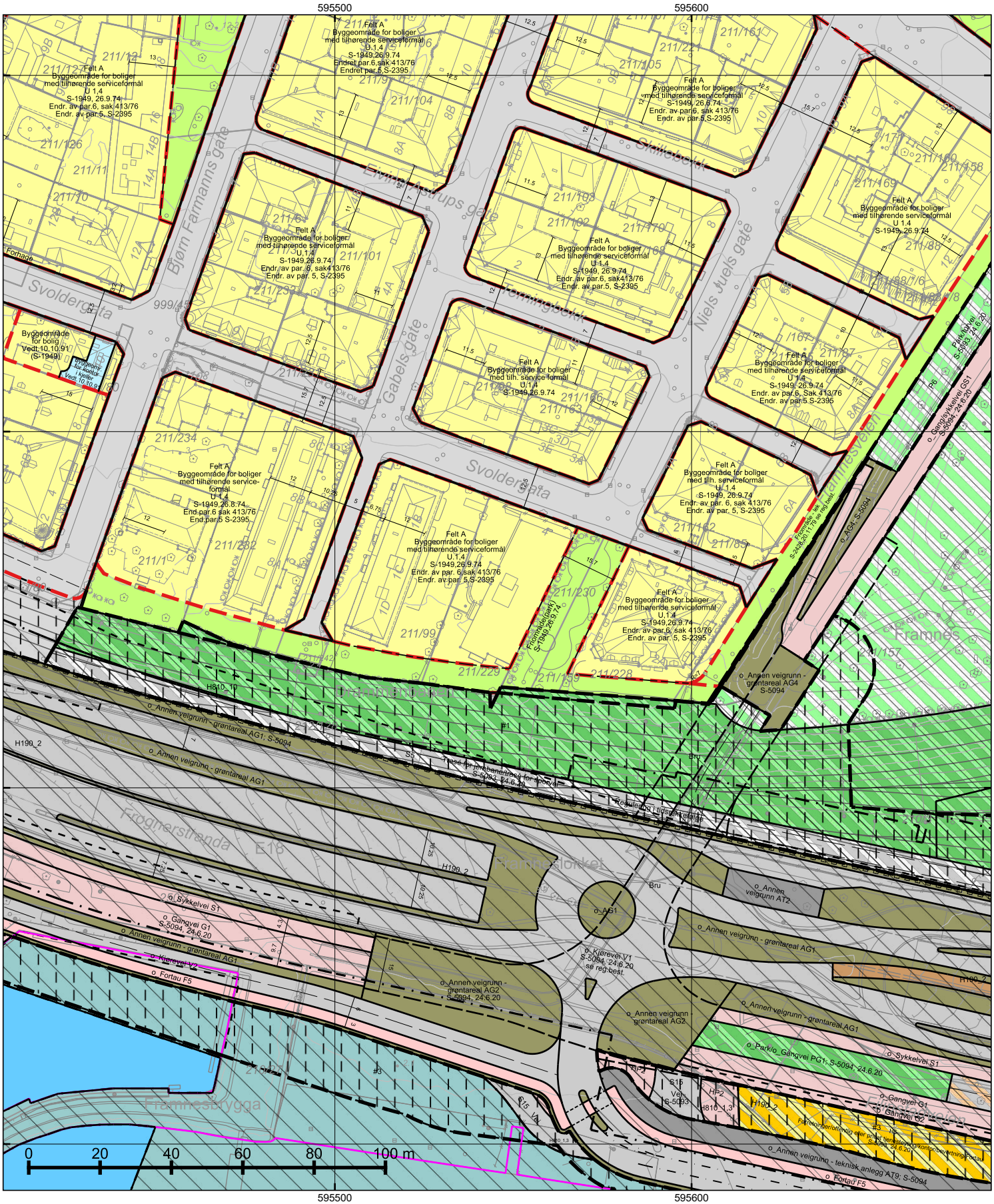
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163779/ 86540898
Deres ref.:
Adresse: Svoldergata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/229

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163779/ 86540898
Adresse: Svoldergata 4
Gnr/Bnr: 211/229
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

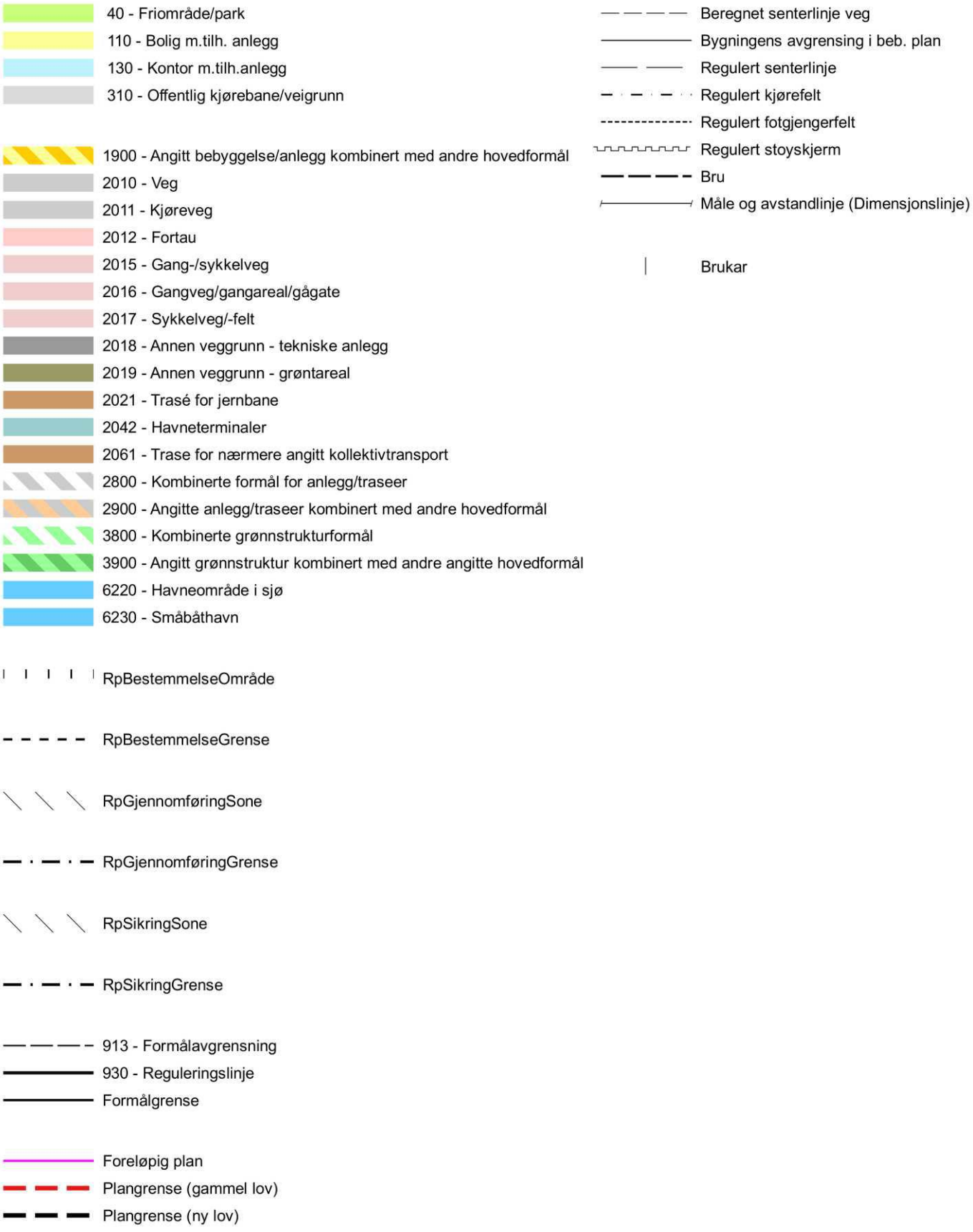
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163779/ 86540898
Adresse: Svoldergata 4
Gnr/Bnr: 211/229
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163779/86540898
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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 • 11 50 60
GH/TA

KOPI

Oslo, den 25.2.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Svoldergt. 4/Niels Juels gate 2 C

Journalnr.
72/3282

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.2.1977

Bygningens art
Boligblokk med garasjer

Byggherre
Stiftelsen Uranienborghjemmet v/ing.G.Thorenfeldt, Camilla Colletsv.8, Oslo 2.

Byggemelder
K.C.Voss arkitektkontor A/S, Eilert Sundtsgt. 41, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. H.K.Jödahl, Prof. Dahls gate 8, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stk. C 15. 4000. Avdrev.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 229, Seksjonsnr 32	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Svoldergata 4, gatenr 17273	**Grunnkrets:**	501	Skillebekk rode 1
(fra bruksenhet)	0271 Oslo	**Valgkrets:**	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.01.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	25/2 856
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 270,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svoldergata 4	H0301	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	583,0	Igangset.till.:	01.01.1975

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	583,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	70
Bygningsnr:	80732007			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	12								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



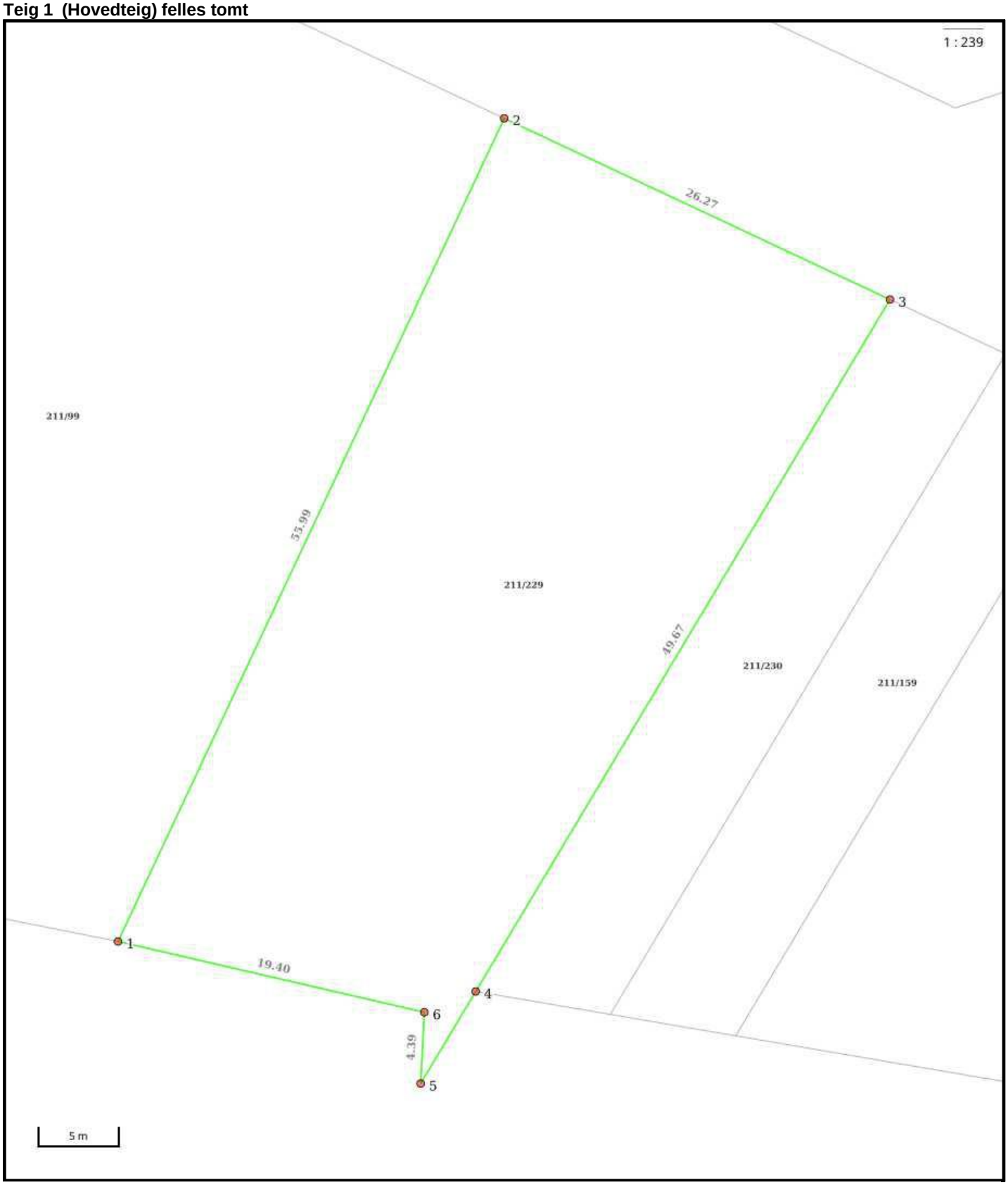
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 270,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 729,38	595 524,23	55,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 781,99	595 543,38	26,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 773,04	595 568,08	49,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 642 728,31	595 546,49	6,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 642 722,36	595 543,62	4,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 726,75	595 543,45	19,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 • 11 50 60
GH/TA

KOPI

Oslo, den 25.2.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Svoldergt. 4/Niels Juels gate 2 C

Journalnr.
72/3282

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.2.1977

Bygningens art
Boligblokk med garasjer

Byggherre
Stiftelsen Uranienborghjemmet v/ing.G.Thorenfeldt, Camilla Colletsv.8, Oslo 2.

Byggemelder
K.C.Voss arkitektkontor A/S, Eilert Sundtsgt. 41, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. H.K.Jödahl, Prof. Dahls gate 8, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stk. C 15. 4000. Avdrev.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 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

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:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. 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 murlivets 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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Schindler Stahl Heiser AS
Midttunlia 17
5224 NESTTUN

Dato: 14.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109887-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVOLDERGATA 4	Eiendom:	211/229/0/0
Tiltakshaver:	Eierseksjonssameiet Svoldergata 4	Adresse:	Svoldergata 4, 0271 OSLO
Søker:	Schindler Stahl Heiser AS	Adresse:	Midttunlia 17, 5224 NESTTUN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SVOLDERGATA 4

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.10.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.10.2011 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Eierseksjonssameiet Svoldergata 4, Svoldergata 4, 0271 OSLO

Oslo

S-5094

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for E18 og Ring 1 på Filipstad

Vedtaksdato: 24.06.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201305991

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 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-5094
24.06.2020

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FFOR E18 OG RING 1 PÅ FILIPSTAD
DELER AV GNR./ BNR.: 8/126, 209/237, 209/238, 210/2, 210/3, 210/13, 210/27, 210/28, 210/31, 210/60, 211/1, 211/2, 211/4, 211/5, 211/80, 211/123, 211/157, 211/229, 211/242, 212/128, 250/7, 999/1, 999/45, 999/126 OG 999/797

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket BFB – 201305991-2, datert 26.11.2018, revidert 11.06.2019.

2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Kjørevei	Felt V7
Annen veigrunn – tekniske anlegg	Felt AT12-AT13

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_1

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V5
Fortau	Felt F1-F6
Gang-/sykkelvei	Felt GS1
Gangvei	Felt G1-G3
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1-AG5
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT2-AT10
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1

- Kombinert Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grønnstruktur, offentlige

Gangvei/Trasé for sporvei/Park	Felt GSP1

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Rigg- og anleggsområde	#1
Kollektivfelt	#2
Område med undersøkelsesplikt	#3
Område for regulering i tidsrekkefølge 1 og 2	#4
Rømningsområde	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

Vertikalnivå 3 (over grunnen, bru)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Gang-/sykkelvei	Felt GS2
Gangvei	Felt G3
Sykkelvei	Felt S2

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG2

Regulert i tidsrekkefølge 3: Reguleringsplan med fremtidig trikkelinje

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V2
Fortau	Felt F1-F2, F4
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1, AG 3
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT9
Trasé for sporvei	Felt SV4
Trasé for sporvogn/buss	Felt K1/SV4
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1
Parkeringsplasser varelevering	Felt PA1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Område med undersøkelsesplikt	#3
Rømningsområder	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

3 Fellesbestemmelser

3.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av tekniske planer utarbeidet av Statens vegvesen, for jernbane datert 10.02.2017, for E18 datert 02.12.2016 og for Ring 1 datert 05.01.2017, er detaljavklart med unntak av følgende:

- Støyskjermer
- Påbygg av ventilasjonstårn
- Lehus på holdeplasser
- Tekniske bygg over bakken AT 2-AT 10
- Munkedamskrysset med trikk
- Gang- og sykkelbru (Framnes bru) over Ring 1 og jernbanen, dersom brua bygges smalere enn regulert

3.2 Utforming av samferdselsanlegg

Tiltaket gjennomføres som vist i prinsipp i illustrasjonsplan datert 10.02.2017, slik at den samlede kvalitet opprettholdes. Havnepromenaden skal utføres i samsvar med prinsippene i tegning J 111, J 112 og J 113 i illustrasjonsplanen, også til rekreativ bruk.
Beplantningsområder med trær og busker skal ha et vekstlag med tilstrekkelig dybde og utstrekning for å sikre gode vekstvilkår.

3.3 Materialbruk
Materialer for bygninger og anlegg skal gi lavt klimagassutslipp og god klimatilpasning med værbestandighet, være varige, ha høy funksjonell og estetisk kvalitet, og ha lave utslipp av skadelige stoffer. For støttemurer langs Framnesveien gjelder samme materialbruk som for Framnes bru. Materialbruk framgår av illustrasjonsplanen, datert 10.02.2017. Materialer i anlegget bør ha gjenbruksmulighet ved rehabilitering, ombygging og riving.

3.4 Tilstøtende bebyggelse
Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over veggrunn med unntak over felt G2, der det kan tillates utkragning på inntil 2,0 meter og med fri høyde minst 4,0 meter.

3.5 Annen veigrunn - felt AG5
I felt AG5 kan det etableres bussreguleringsplasser som vist i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017. Feltet opparbeides som grøntareal dersom behovet for bussregulerings-plasser faller bort når Fjordtrikken er bygget.

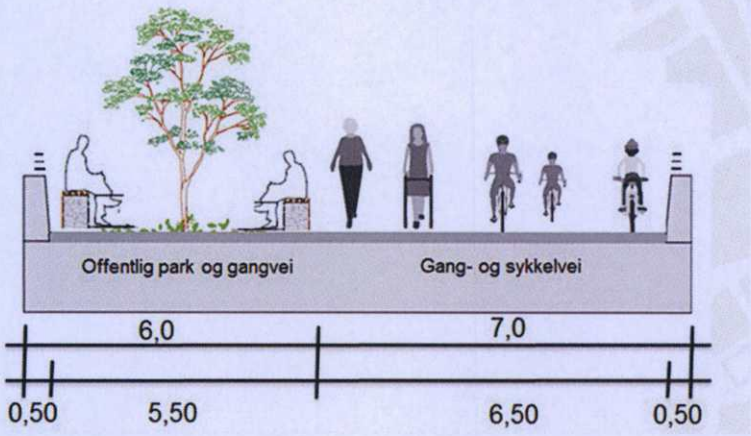
4 Utforming av Ring 1 mellom Munkedamskrysset og tunnelportalene ved Framnesallmenningen

Gaten skal beplantes som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Det skal så langt mulig plasseres benker, sykkelstativ og annen gatemøblering innenfor felt F2, F3 og F4 som vist i prinsipp i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017.

5 Framnes bru

5.1 Fri høyde
Fri høyde på 6,35 meter skal gjelde for brua over jernbaneområdet. Dersom det i byggeplanfasen kan dokumenteres for Bane NOR at det er gjennomførbart med fri høyde 6,20, kan slik avstand legges til grunn. Prosjektert løsning skal godkjennes av Bane NOR.

5.2. Utforming av bru, felt GS2 og PG2
Brukonstruksjonen skal utformes med åpninger i brudekket som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Brua skal opparbeides med grønt som angitt i prinsipp på tegning, figur 1. Minste bredde på sykkelvei er 3,0 meter og minste bredde på gangvei/fortau er 2,5 meter.



Figur 1 – Illustrasjonen viser prinsipp for utforming av brua.

6 Lehus

Venteareal for kollektivtransport (felt H1) skal opparbeides med lehus.

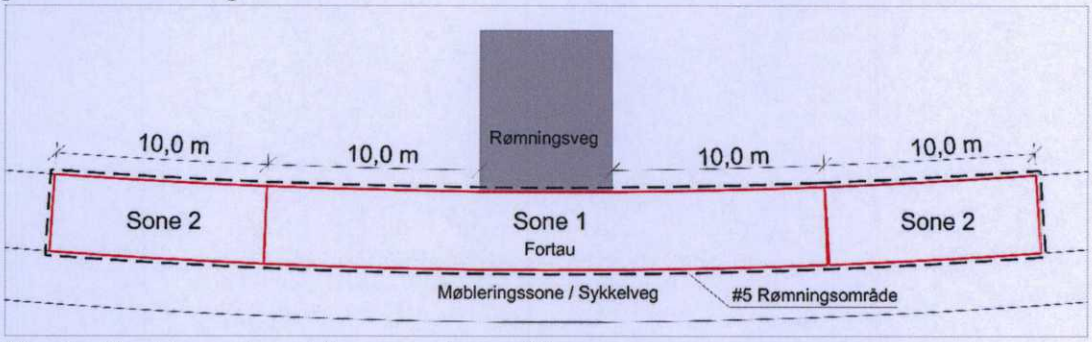
7 Felt G1 og G2 (del av Havnepromenaden)

Områdene skal ha en grønn arealfaktor på minimum 0,2. Faktoren skal beregnes etter reglene i områdereguleringsplan for Filipstad.

8 Bygg for rømningsveier og underjordiske tekniske rom

8.1 Det kan oppføres bygg for rømningsveier fra tunnelen med inntil 40 m^2 BRA over terreng i hvert av feltene AT3-AT8. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Maksimal tillatt høyde er 5,0 meter over tilstøtende fortausnivå. Byggene skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Konstruksjoner for rømningsveier og underjordiske tekniske rom kan overbygges. De deler som stikker over terreng skal integreres i fasade for tilstøtende bebyggelse. Konstruksjonenes fasade mot gaten skal av den grunn trekkes 0,2 meter tilbake fra regulert fasadeliv. Tiltak innenfor feltene AT3-8, AT10 og AT13 skal være forelagt og godkjent av Statens vegvesen før kommunen gir rammetillatelse.

8.2 Rundt rømningsutganger skal det sikres et rømningsområde på tilstøtende fortau, merket #5 (se figur 2). Innenfor sone 1 tillates ikke plassering av løse eller faste objekt. Innenfor sone 2 tillates kun utplassering av objekter som umiddelbart kan fjernes ved evakuering av tunnelen. Elementer som tilhører veianlegget, herunder trafikkskilt og lysmaster, kan plasseres i sone 1 og 2.



Figur 2 – Planskisse med sonedeling av rømningsområde

9 Tekniske bygg

Det kan oppføres teknisk bygg med inntil 160 m^2 BRA over terreng i felt AT2. Maksimal høyde er 5,0 meter over tilstøtende veinivå. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bygget skal ha grønt tak. Ventilasjonstårn i felt AT10 skal bygges på. Tillatt gesimshøyde for tårnet er kote +50. Høydeangivelser er her angitt i henhold til NN 2000. Innenfor feltene S1, SV1, G1 og G2 kan det etableres likeretterstasjon for trikkedrift under terreng, integrert i rampekonstruksjonen. Tekniske bygg og ventilasjonstårn skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved påbygging av ventilasjonstårnet skal det sikres en god tilpasning til eksisterende og nye omgivelser både i form, materialbruk og overflater. Utforming og materialbruk skal avklares i byggesaken.

10 Støyforhold og luftkvalitet

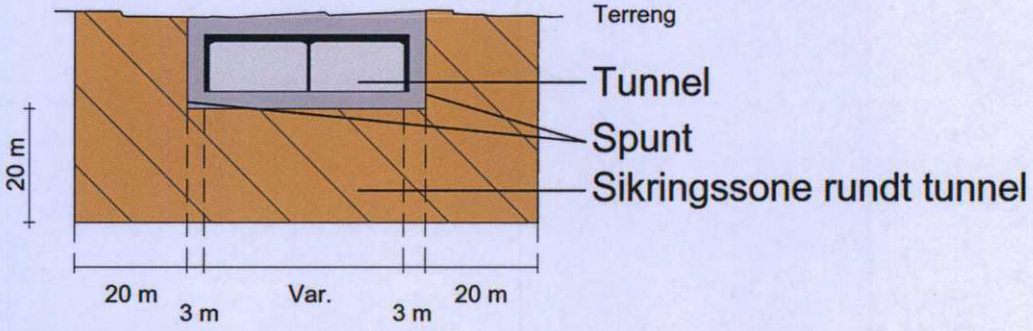
Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for utforming av støyskjermingstiltak i forbindelse med veianlegget. For støy i anleggsfasen skal Oslo kommunes støyforskrift legges til grunn. Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn.

11 Støytiltak

Det skal oppføres støyskjerm der det er vist med linjesymbol «Regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermer skal gis en god arkitektonisk form og materialbehandling med variert uttrykk som er tilpasset landskapet.

12 Hensynsone, Andre sikringssoner (tunnel), H190_1

Alle tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen, som vist på plankartet med hensynssone, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse. Utstrekning av hensynssone under terreng fremgår av snitt i figur 3.



Figur 3 - Snitt gjennom tunnel med sikringssone

13 Bestemmelsesområde for kollektivfelt, merket #2

Det skal etableres kollektivfelt innenfor viste bestemmelsesgrense.

14 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg, merket #1

14.1 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg som vist på plankart kan benyttes til midlertidig veianlegg, anlegg og riggområde i forbindelse med bygging av samferdselsanlegg som inngår i planen. Etter avsluttet bygge- og anleggsperiode skal området istandsettes til samme standard som ved anleggsstart, senest innen 12 måneder. Langs nordsiden av spuntveggen på nordsiden av E18 skal det så langt mulig plantes vegetasjon for skjerming.

14.2 Langs felt AG4 og GS1 skal berørt del av friområdet Tinkern reetableres og gis en parkmessig opparbeidelse med sikte på å ivareta dagens karakter når det gjelder vegetasjon og utforming.

14.3 I forbindelse med prosjekteringsarbeidet for byggeplan skal betingelsene for gjennomføringen av arbeidene inne på jernbanens arealer avklares med Bane Nor. Dette gjelder hvilke arealer og i hvilke tidsrom de ulike arealene kan disponeres under byggingen.

15 Bestemmelsesområde for varelevering, merket #7.

Innenfor viste bestemmelsesgrense tillates varelevering.

16 Undersøkelsesplikt

16.1 I bestemmelsesområde #3 er det gitt utsatt undersøkelsesplikt til anleggsperioden, jamfør kulturminneloven § 9. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden, og kostnadene skal dekkes av tiltakshaver/utbygger i henhold til kulturminnelovens regler. Ved funn av automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn, kreves det dispensasjon med eventuelle vilkår i henhold til kulturminneloven.

16.2 Arkeologiske undersøkelser

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas undersøkelser for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og alderssammensetning, jamfør kulturminneloven § 9. Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåkning av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse av funn.

Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep regnes også peling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet.

17 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær med stammeomkrets over 60 cm i høyde 1,0 meter over terreng skal bevares så langt som mulig. Vurderingen gjøres med grunnlag i en tilstandsrapport. Trær som skal bevares skal hensyntas i anleggsfasen og det skal før arbeidene påbegynnes utarbeides en rigg- og marksikringsplan som blant annet sikrer røtter, stamme og krone og som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. For eiketreet på eiendommen Munkedamsveien 62 A skal det utarbeides en særskilt sikringsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten med en trefaglig vurdering før gravearbeider i rotsonen #6 vist i reguleringskartet tillates igangsatt. Etablering av ny gang- og sykkelvei og endringer av eksisterende gang- og sykkelvei som berører treets rotsone skal gjøres ved alternative løsninger, herunder lokk/ plate/ rotbro.

18 Parkområder ved Tinkern

I forbindelse med opparbeidelse av ny bru til Tinkern og ny gang- og sykkelvei til Framnesveien, tillates nødvendige tilpasninger i tilstøtende parkområder. Dagens gangvei/-sti til Framnesveien i felt AG4, skal søkes beholdt og eventuelt tilpasses med trapper til ny gang- og sykkelvei. Dersom trær må fjernes skal disse erstattes.

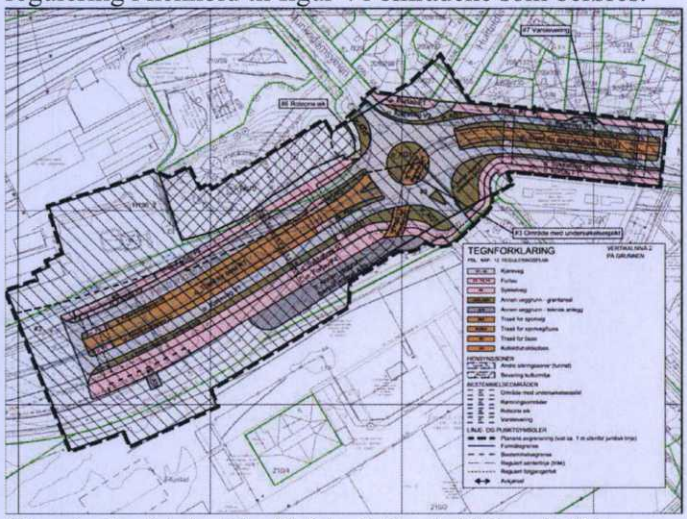
19 Rekkefølgebestemmelser

19.1 Påbygg av ventilasjonstårn

Før tunnelen åpnes for trafikk skal eksisterende ventilasjonstårn i felt AT10 være påbygget i høyden.

19.2 Regulering i tidsrekkefølge

Tidsrekkefølge 1: I området merket #4 skal vedtatt reguleringsplan «Rv. 162 Munkedamsveien» med bestemmelser gjelde frem til oppstart av byggearbeidene på Ring 1 etter reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad».
Tidsrekkefølge 2: Ved oppstart av byggearbeidene på Ring 1 er reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad» gjeldende innenfor området merket #4.
Tidsrekkefølge 3: Ved oppstart av byggearbeidene for ny trikkelinje over Filipstad gjelder regulering i henhold til figur 4 i områdene som berøres.



Figur 4 - Område for tidsrekkefølge 3, i henhold til punkt 19.2

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.06.2020 sak 202. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.09.2020

Rune Raknes, benm.

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

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.

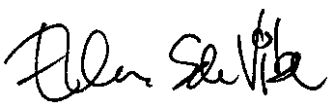
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

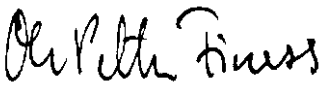
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

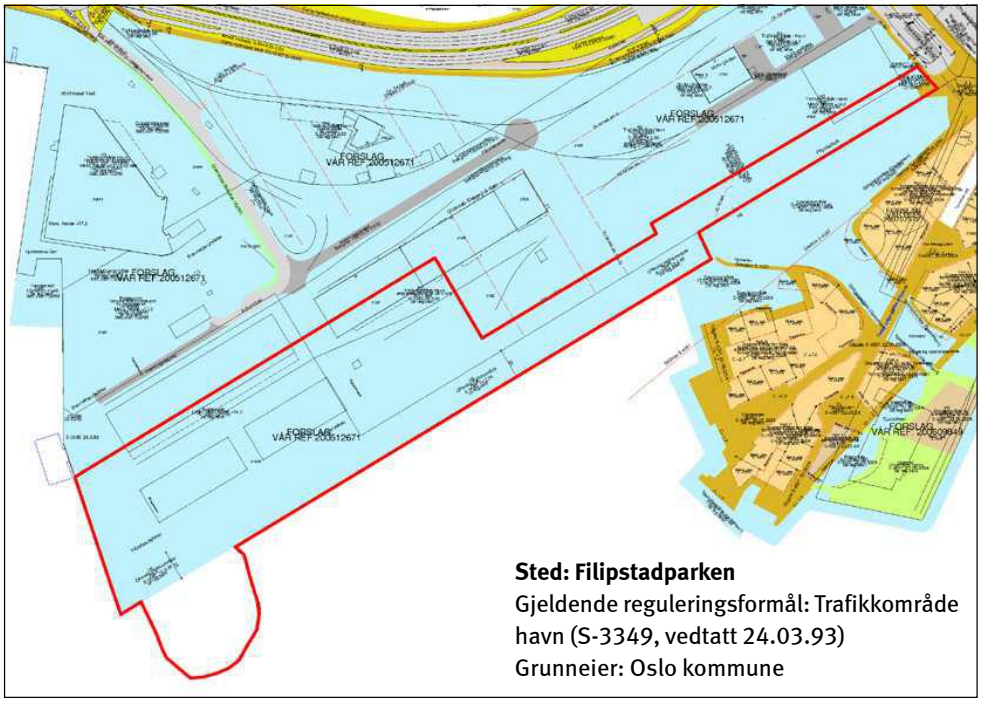
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

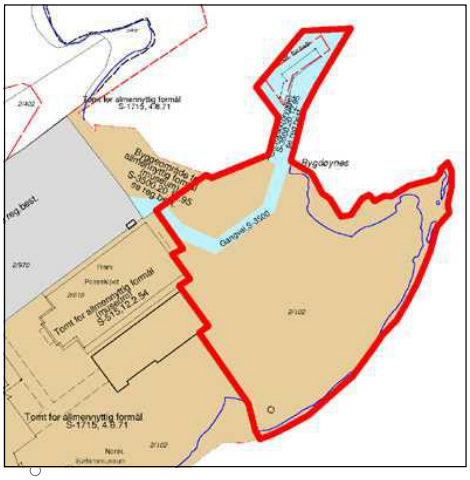
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

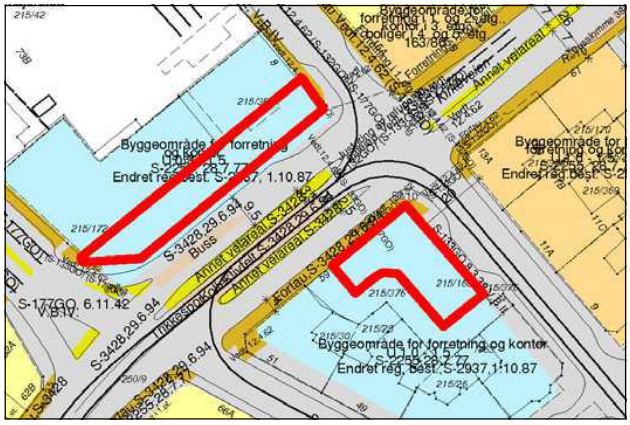


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



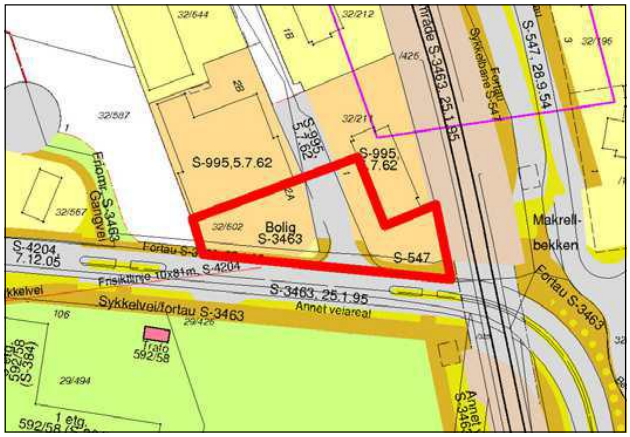
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

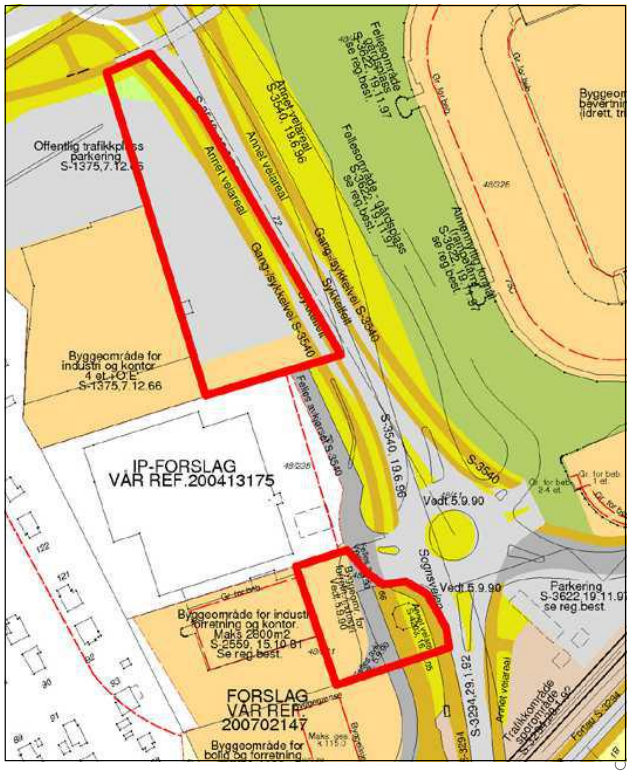
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

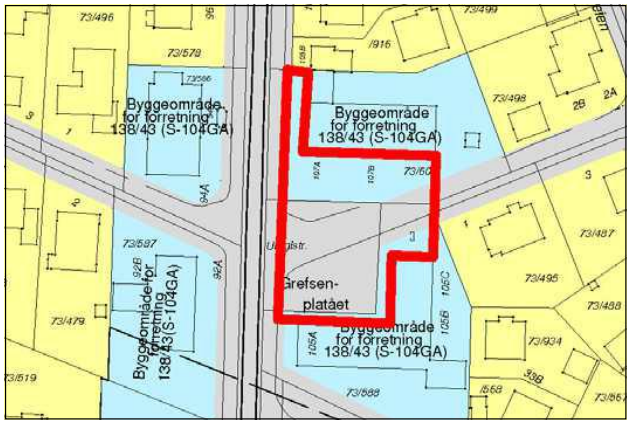


Bydel Nordre Aker

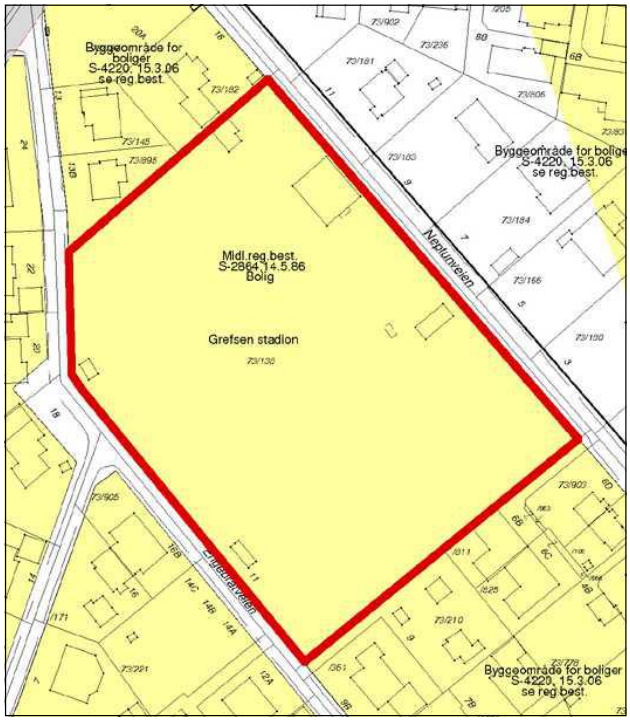
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



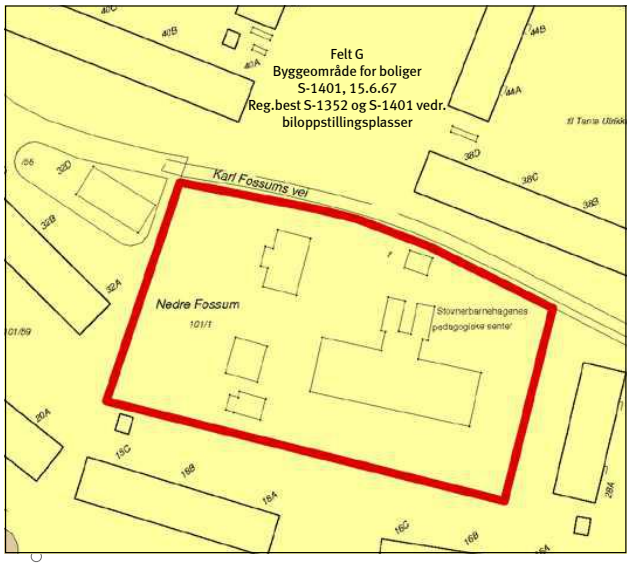


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

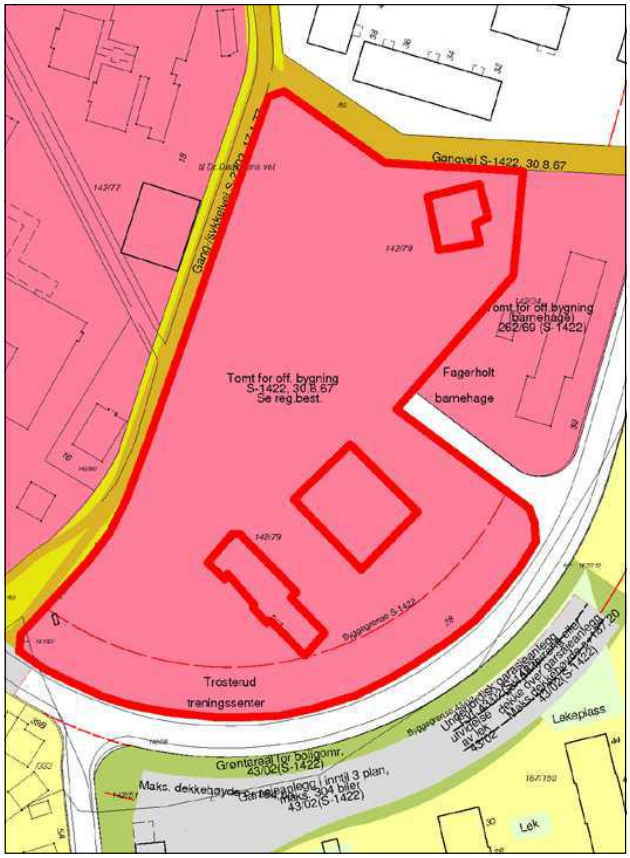
Bydel Stovner



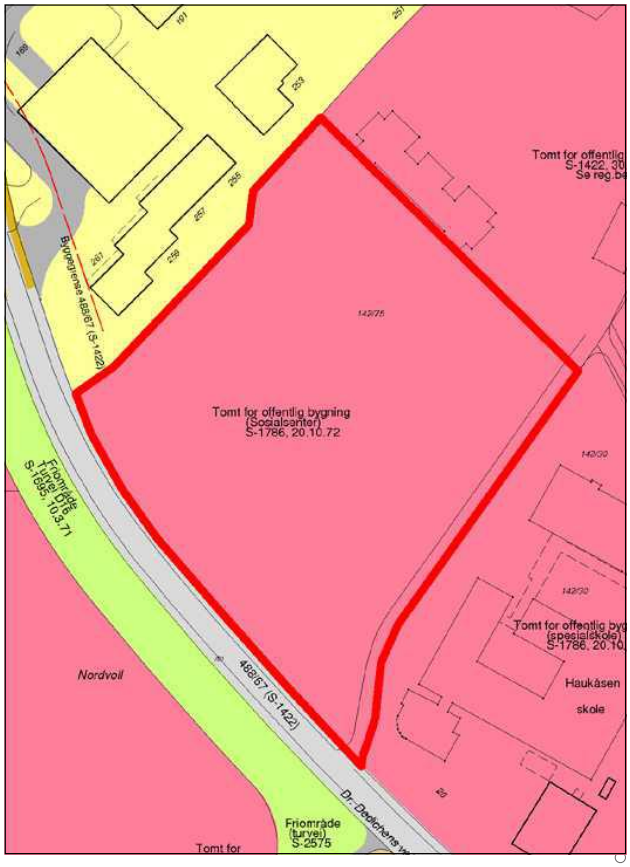
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

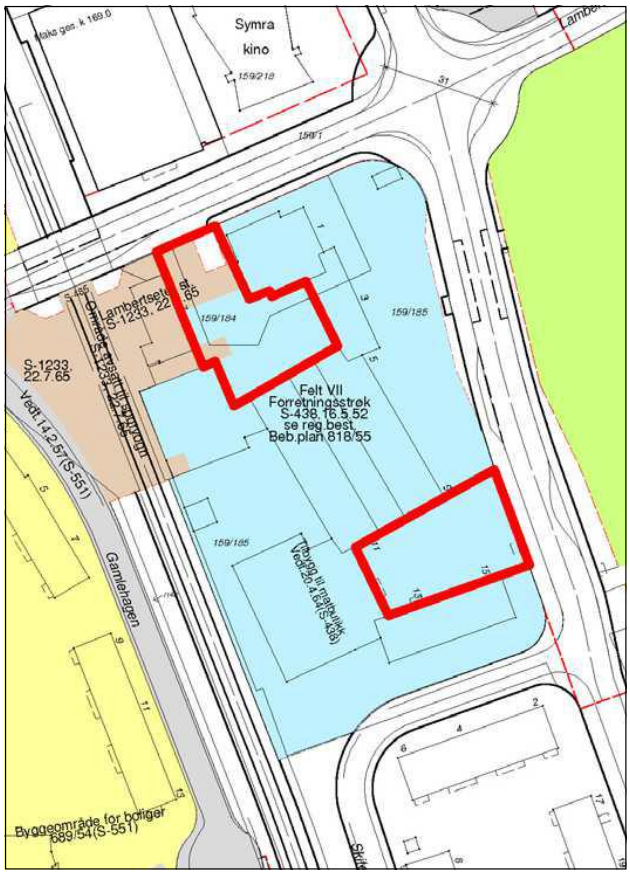
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

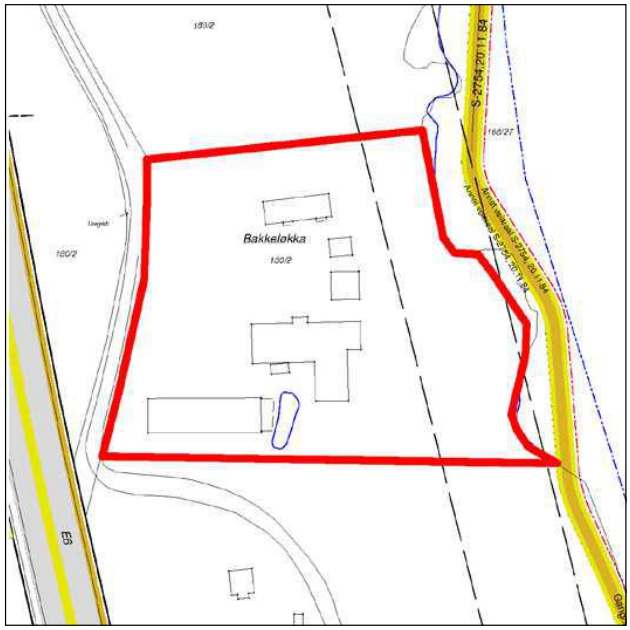


Bydel Nordstrand



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.

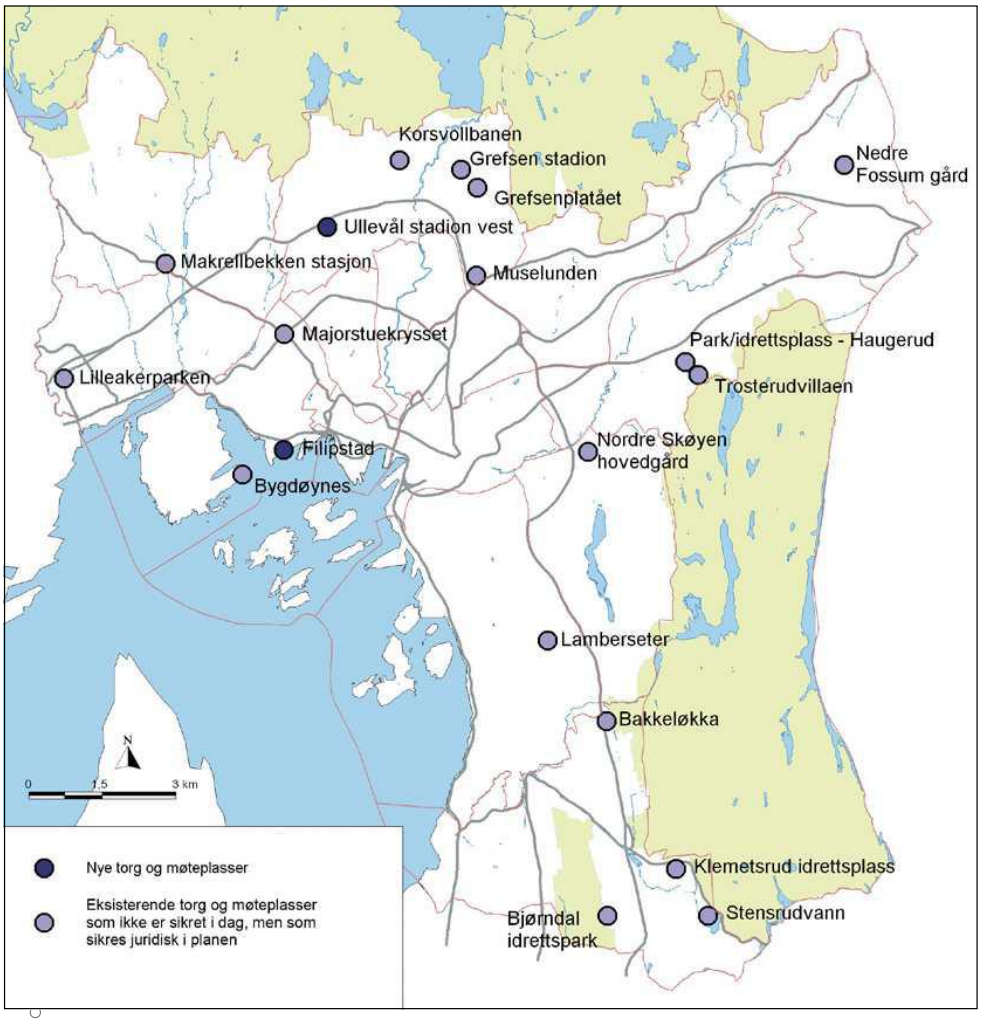
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



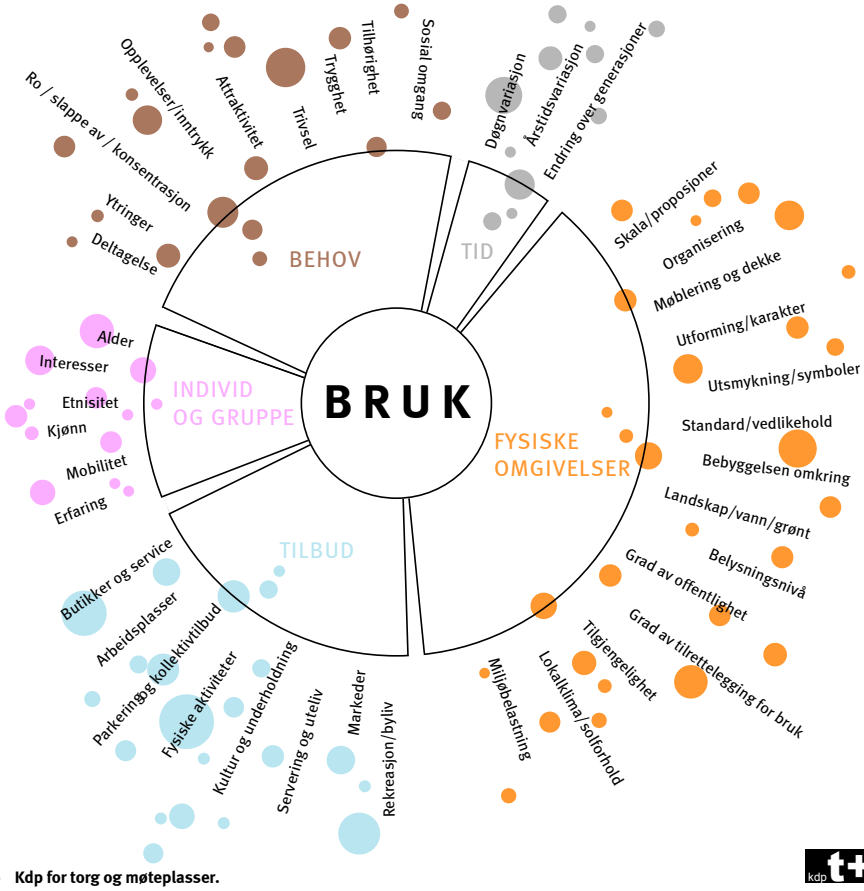
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

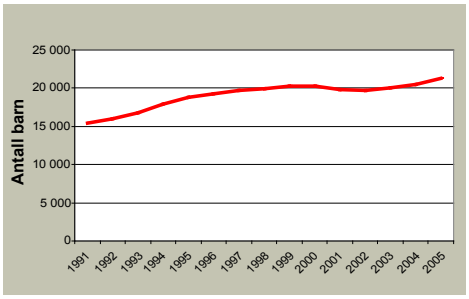
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

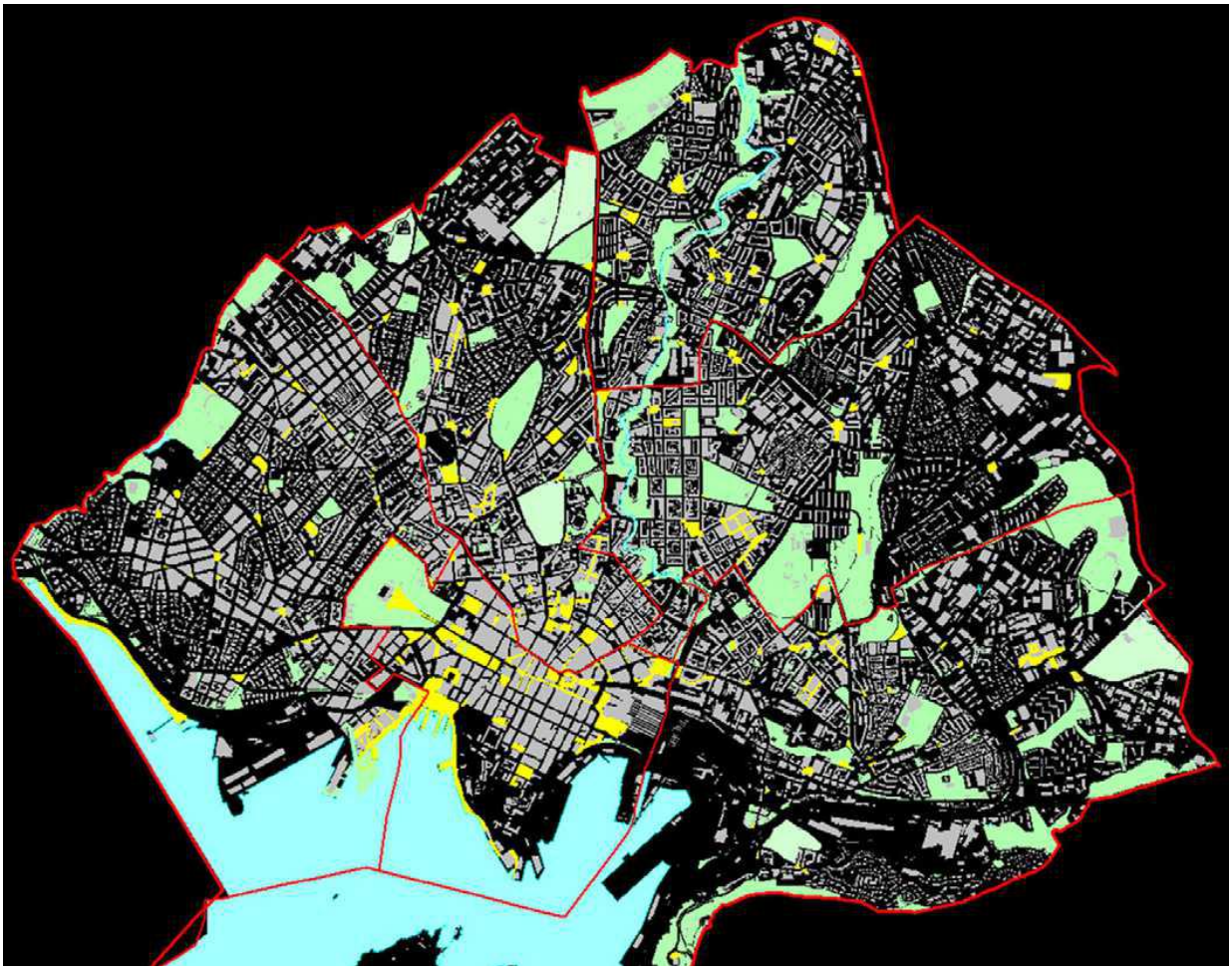
6.3 Fysiske utfordringer

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
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: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

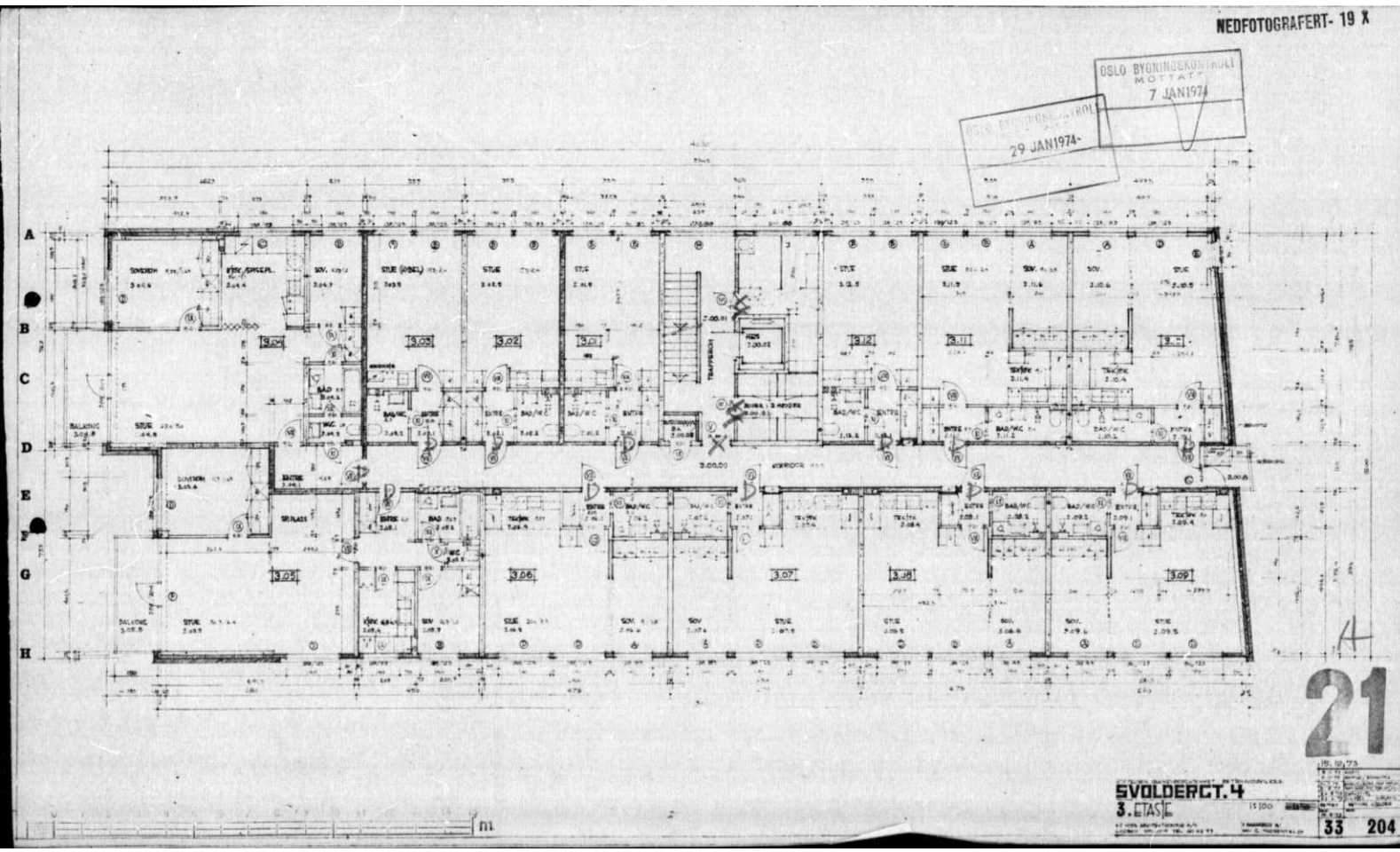
Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JAN1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN1974-



21

SVOLDERGT. 4
3. ETASJE
1:100

19.12.73

33 204

Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	4 min 0.3 km	
Filipstad Linje VY66, NW192	6 min 0.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km	

BARNEHAGER

Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 18 barn	4 min 0.3 km	
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km	
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1... 99 barn	7 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	4 min
Bunnpris Ruseløkka	9 min

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	13 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	7 min
Frogner Vinmonopol	14 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	14 min

«Kort vei til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

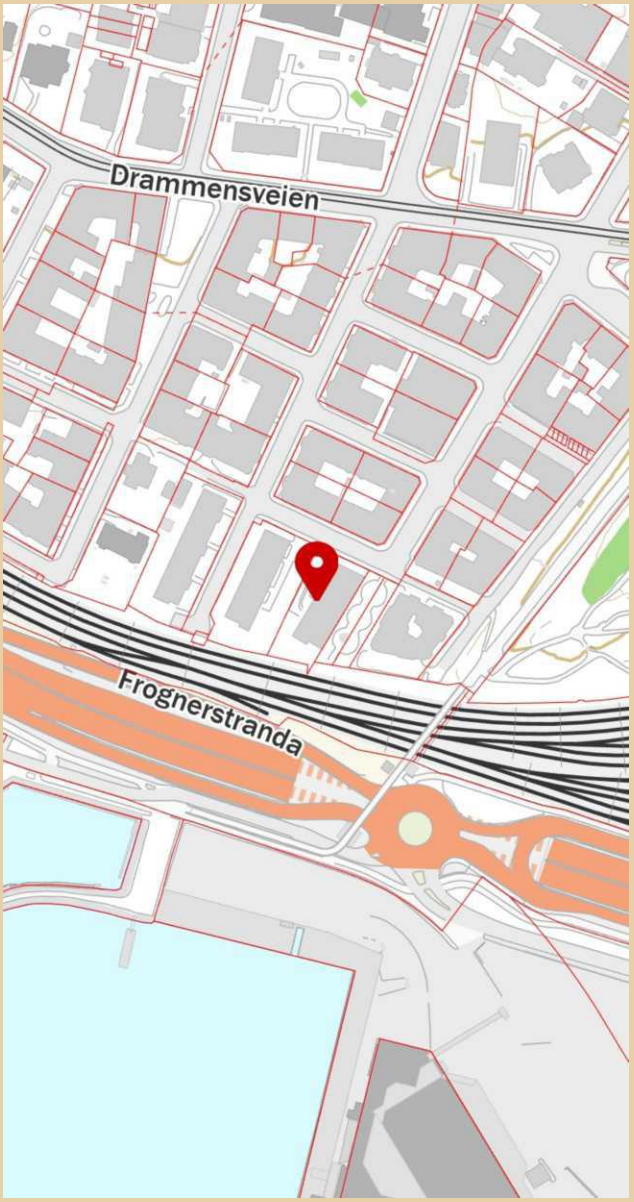
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- 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

Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Niels Juels gate - 4826	2 min
Niels Juels gate - 4827	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	4 min 0.3 km
Filipstad Linje VY66, NW192	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

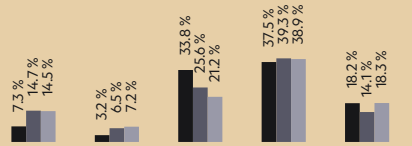
BARNEHAGER

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 ... 18 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1-... 99 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	4 min
Bunnpris Ruseløkka	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	14 min

«Kort vei til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

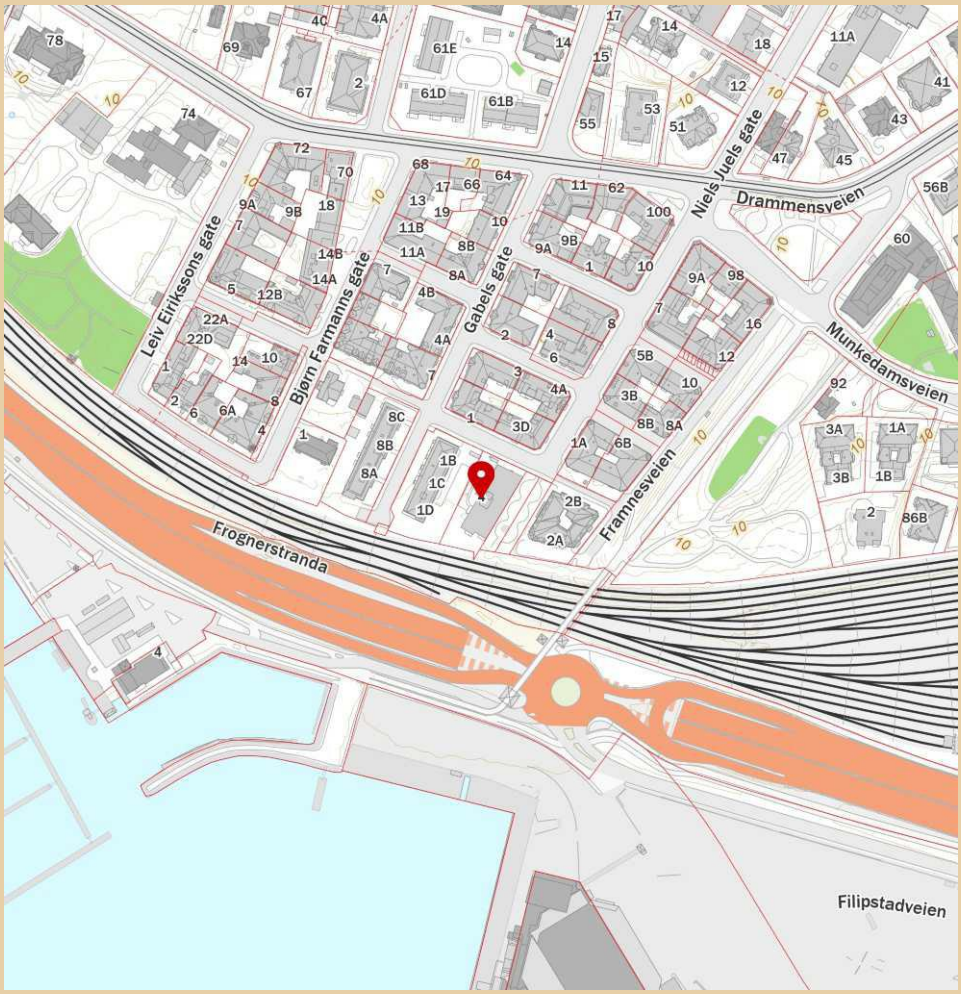
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	4 min 0.3 km
Filipstad Linje VY66, NW192	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 18 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1... 99 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	4 min
Bunnpris Ruseløkka	9 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

Aker Brygge	13 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	7 min
Frogner Vinmonopol	14 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	14 min

«Kort vei til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

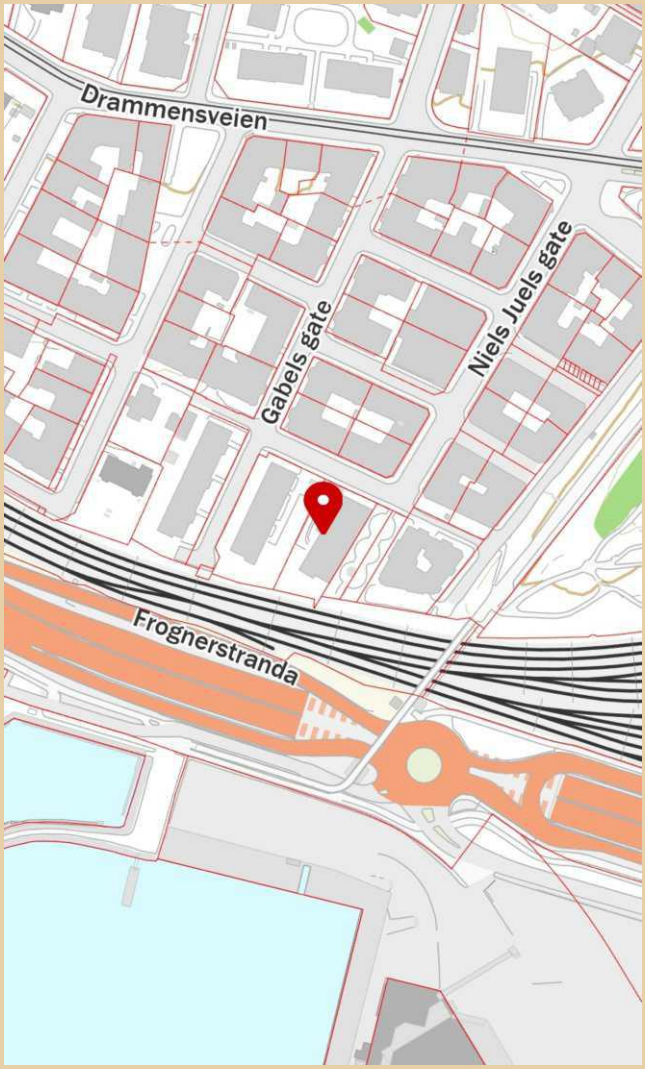
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

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:
Svoldergata 4, 0271 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 229, Snr. 32, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260531

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
