



**PRIVATMEGLEREN**  
KVARTAL

**ENSJØVEIEN 31B**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

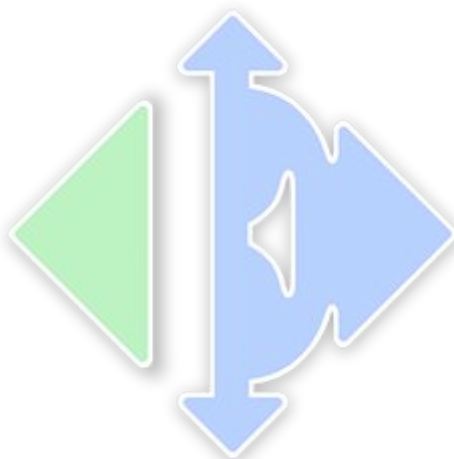
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport-Ensjøveien 31b  
Ensjøveien 31B  
0661 Oslo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Nanthujan Nanthapalan**

Dato: 04/06/2026

Tuenveien 84  
Lillestrøm 2000  
99119740  
nanthu2106@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:133, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Yentsen Ansin Liu
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1939
Tomt:	2 197 m <sup>2</sup> felles tomt m <sup>2</sup>
Kommune:	Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Yentsen Ansin Liu
Befaringsdato:	20.02.2026
Fuktmåler benyttet:	STHT77030
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Eiendommen ligger på eiet/felles tomt tilknyttet seksjonert boligbygg. Tomten er opplyst å være ca. 2 196,6 m<sup>2</sup> og er opparbeidet med interne gangarealer, plenarealer, beplantning/trær og asfalterte gang-/kjørearealer. Adkomst er opplyst via offentlig/kommunal vei. Vann og avløp er opplyst tilknyttet offentlig nett, med private felles stikkledninger antatt fra byggeåret.

Leiligheten disponerer balkong/terrasseareal og kjellerbod. Utvendige fellesarealer, grunnforhold, drenering, felles tekniske installasjoner og sameiets øvrige bygningsmasse er ikke nærmere tilstandsvurdert i denne rapporten, med mindre dette er særskilt omtalt under aktuelle punkter.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen er oppført i 1939 som boligblokk/leilighetsbygg. Bygningen er opplyst fundamentert med grunnmur i betong, antatt til faste masser. Yttervegger er oppført i tradisjonell murkonstruksjon med teglfasader. Takkonstruksjonen er opplyst som valmtak tekket med plater. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med adkomst via felles trapperom og heis. Bygningen har felles vannbåren varme/radiatoranlegg, og varmtvann/fyring er opplyst inkludert i felleskostnader.

Innvendig har leiligheten gulvoverflater hovedsakelig av parkett/laminat i tørre rom og fliser på bad/wc. Vegger består hovedsakelig av malte flater i tørre rom og flislagte/malte flater på bad/wc. Himlinger består hovedsakelig av malte flater. Kjøkkenet fremstår som nyere og er etablert med integrerte hvitevarer og opplegg for vann/avløp. Bad/wc har flislagte overflater, servantinnredning, toalett og dusjløsning. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten er en selveierleilighet i 4. etasje i boligblokk fra 1939. Boligen består av entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom og disponerer kjellerbod. I tillegg er det opplyst balkong/terrasseareal. Leiligheten fremstår med nyere kjøkkenløsning, endret planløsning og enkelte oppgraderte innvendige overflater. Det er fremlagt dokumentasjon på nyere rør- og elektroarbeider knyttet til etablering/flytting av kjøkken.

Bygningen må vurderes i lys av byggeår, alder, datidens byggeskikk og normal bruksslitasje. Eldre bygninger kan ha skjulte forhold, skjevheter, eldre konstruksjonsoppbygning og tekniske løsninger som ikke tilfredsstillt dagens krav, uten at dette nødvendigvis innebærer avvik etter byggetidens standard. Bad/wc fremstår med eldre konstruksjon/overflater sammenlignet med nyere kjøkkenløsning og må vurderes særskilt med hensyn til alder, dokumentasjon, bruk og eventuell restlevetid.

Samlet fremstår leiligheten som delvis oppgradert, særlig med hensyn til kjøkken og tekniske arbeider knyttet til kjøkkenet. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold, videre oppfølging av eldre bygningsdeler og at enkelte skjulte forhold ikke kan avdekkes ved visuell befaringsrapport. Rapporten gir ikke garanti mot skjulte feil eller mangler, men beskriver boligens synlige og tilgjengelige tilstand på befaringstidspunktet.

**ANNET:**

Oppvarming skjer via felles vannbåren varme/radiatoranlegg. Varmtvann og fyring er opplyst inkludert i felleskostnadene. Felleskostnader er opplyst å inkludere blant annet kabel-TV/internett, fyring, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og vaktmestertjenester. Leiligheten disponerer kjellerbod. Parkering er opplyst å kunne leies etter sameiets ordning/venteliste, samt gateparkering/beoerparkering etter stedets bestemmelser. Det er ikke opplyst om fast parkeringsplass som tilhører seksjonen.

Det bemerkes at rapporten er en teknisk tilstandsvurdering og ikke en fullstendig juridisk, byggesaksrettslig eller økonomisk gjennomgang av eiendommen/sameiet. Opplysninger om sameie, felleskostnader, bod, parkering, fellesarealer og offentlige forhold er basert på fremlagt dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier/revkvent, og er ikke selvstendig verifisert mot alle underliggende dokumenter.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Arealene er fastsatt på grunnlag av takstmannens egne oppmålinger med laser ved befaring, samt visuell kontroll av boligens tilgjengelige rom. Fremlagt dokumentasjon er gjennomgått, herunder salgsoppgave, tidligere tilstandsrapport, plantegning/planskisse, signert egenerklæringsskjema, FDV-dokumentasjon fra rørlegger, samsvarserklæring og sluttkontroll/risikovurdering fra elektroforetak. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte rør- og elektroarbeider i forbindelse med flytting/etablering av kjøkken. Opplysninger fra eier/revkvent er lagt til grunn der forhold ikke kan kontrolleres visuelt. Det er ikke foretatt selvstendig kontroll mot kommunens byggesaksarkiv eller sameiets seksjonerings-/tilleggsdeldokumenter.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett/laminat i tørre rom og fliser på bad/wc. Vegger består hovedsakelig av malte flater i tørre rom og flislagte/malte flater på bad/wc. Himlinger består hovedsakelig av malte flater. Kjøkkeninnredning fremstår som nyere med integrerte hvitevarer. Bad/wc har flislagte gulv og vegger, servantinnredning, toalett og dusjløsning. Overflatene er vurdert visuelt og fremstår samlet med normal bruksslitasje, sett i forhold til alder, bruk og oppgraderinger.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte av leilighet. Formålet er å gi en nøytral og byggt teknisk vurdering av boligens synlige og tilgjengelige tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten skal bidra til et tryggere informasjonsgrunnlag for selger, kjøper og megler, og redusere risiko for uklarheter i forbindelse med omsetning av boligen.

Vurderingene bygger på visuell kontroll, takstmannens egne målinger, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Rapporten omfatter ikke full teknisk funksjonsprøving, destruktive undersøkelser, juridisk vurdering av eiendommen eller selvstendig kontroll av alle offentlige og privatrettslige forhold.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bygningen er oppført i 1939. Leiligheten fremstår senere oppgradert og ombygget med nyere kjøkkenløsning, endret rominndeling og etablering/flytting av kjøkken. Fremlagt FDV-dokumentasjon fra rørlegger beskriver flytting av kjøkken, etablering av varmt- og kaldtvann fra bad til nytt kjøkken, pumpeledning til eksisterende soil, kvernpumpe av typen Sololift 2 C3, tilkobling av kjøkken og kvernpumpe samt montert lekkasjesikring. Rørleggerarbeidene er i dokumentasjonen opplyst utført i perioden 15.12.2025–21.01.2026.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektroforetak for arbeider på sikringsskap og kjøkken. Dokumentasjonen beskriver oppgradering av sikringsskap med nye jordfeilautomater, etablering av fire nye kurser til kjøkken for platetopp, generell forbrukskurs, oppvaskmaskin og stekeovn, trekking av kabler til kjøkken, montering av stikkontakter og tilkobling av komfyrvakt. Det foreligger også rapport fra risikovurdering og sluttkontroll for elektroarbeidene.

Tidspunkt og omfang for øvrige oppgraderinger utover fremlagt dokumentasjon er ikke nærmere dokumentert i dette oppdraget. Eventuelle opplysninger fra eier/rekvirent er lagt til grunn der forhold ikke lar seg verifisere visuelt. Offentlig godkjenning av endret planløsning er ikke kontrollert av takstmann, og det anbefales at kjøper/rekvirent gjør egne undersøkelser mot kommunen dersom dette er av betydning.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader er opplyst å inkludere kabel-TV/internett, fyring, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og vaktmestertjenester. Opplysningene er ikke kontrollert mot sameiets regnskap/vedtekter av takstmann.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	29			6
Kjeller		2		
SUM BYGNING	29	2		
SUM BRA	31			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Entré, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

**BRA-e:**

Kjellerbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene er oppmålt av takstmann med laser etter NS 3940:2023. Målingen gjelder tilgjengelige og målbare arealer på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om mindre avvik som følge av målemetode, instrumenttoleranser, skjevheter i eldre bygningkonstruksjoner, faste innredninger og utilgjengelige/ikke målbare partier. BRA-e gjelder opplyst/disponert kjellerbod. Det er ikke kontrollert om bodarealet rettslig tilhører seksjonen som tilleggsdel.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Leiligheten er oppgradert med nyere kjøkkenløsning og endret planløsning. Det er etablert kjøkken i stue/oppholdsrom og separat soverom. Det foreligger dokumentasjon på utførte rør- og elektroarbeider i forbindelse med kjøkkeninstallasjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter offentlig byggesaksgodkjenning av endret planløsning. I egenerklæringsskjema opplyser selger at det er observert

enkelte sprekker i noen fliser på badet, men at det ikke har vært forekomst av lekkasje, råte, lukt eller soppskader i selgers eiertid. Det er opplyst at det er utført begrensede arbeider på badet, herunder montering av dusjvegg, baderomsdør, servant, speil/belysning/stikkontakter, malingsarbeid og innkassing av enkelte rør. Det er opplyst at tettesjikt/membran/sluk ikke er oppgradert eller fornyet. Dette er hensyntatt i vurderingen av badets alder, dokumentasjon og restlevetid.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det historisk er gitt opplysninger om rotter/skadedyr på eiendommens fellesarealer og tidligere forekomst av skjeggkre i eiendommen/gården. Selger opplyser at dette ikke er observert i egen eiertid. Forholdet er ikke nærmere teknisk kontrollert av takstmann utover visuell kontroll på befaringsdagen.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det er igangsatt diskusjoner i sameiet om mulig fremtidig utskifting av vinduer, men at det per i dag ikke foreligger endelig vedtak, tidsplan eller fastsatt kostnadsramme. Kjøper anbefales å lese sameiets protokoller og innhente nærmere opplysninger fra megler/sameiet.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Rapporten er basert på visuell befarings utført 20.02.2026, takstmannens egne oppmålinger, tilgjengelige observasjoner på befaringsstidspunktet og fremlagt dokumentasjon. Boligen var møblert og i bruk ved befaringsdagen. Møbler, innbo, lagrede gjenstander, sanitærutstyr, kjøkkeninnredning og øvrig fastmontert innredning kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten på enkelte flater og bygningsdeler.

Vurderingen er utført som en ikke-destruktiv visuell kontroll. Skjulte konstruksjoner, forhold bak/under overflater, innkassinger, sjakter, rørføringer, membran/tettesjikt og tekniske installasjoner er ikke kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig på befaringsstidspunktet. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, full funksjonstesting av tekniske anlegg eller byggesaksrettslig vurdering av eventuelle planendringer, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av de forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringsdagen, samt dokumentasjon og opplysninger som er fremlagt i forbindelse med oppdraget.

**ANDRE MERKNADER:**

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner på befaringsstidspunktet. Møblering, innbo, lagrede gjenstander og fastmontert innredning kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Skjulte konstruksjoner og forhold bak/under overflater er ikke kontrollert med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Takstmann og selger.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Nanthujan Nanthapalan**

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggetekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

---

04/06/2026

Nanthujan Nanthapalan

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc har flislagte vegger i våtsoner og malte overflater på øvrige vegg- og himlingsflater. Det er etablert dusjløsning med dusjvegger, og det er registrert ventil/avtrekksventil høyt på vegg/ved himling. Overflater fremstår med alder/slitasje og stedvise lokale avvik. Våtrommets eksakte alder, konstruksjonsoppbygning og utførelse av membran/tettesjikt er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser full rehabilitering av våtrommet etter dagens krav til våtromsutførelse.

**Merknader:** Det registreres riss/sprekker og ujevnheter i malte vegg-/himlingsflater, stedvis slitasje/misfarging i fuger, samt lokale skader/avvik ved fliser, overganger, gjennomføringer og avslutninger. Det er registrert eldre/flislagte overflater med begrenset dokumentasjon på underliggende tettesjikt. Ventil/avtrekksventil er visuelt registrert, men det er ikke foretatt måling av luftmengde eller full funksjonstest av ventilasjonen. Eventuell bom/hulrom under fliser er kun vurdert der dette er tilgjengelig og påvist ved enkel kontroll. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller åpning av konstruksjoner. Skjulte forhold bak fliser, malte flater, innkassinger og gjennomføringer er derfor ikke kontrollert.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/wc har gulv belagt med keramiske fliser og sluk plassert under/ved servantinnredning. Det er etablert dusjsone med dusjvegger. Gulvoverflatene fremstår med alder, bruksslitasje og stedvis slitasje/misfarging i fuger. Fallforhold og høydeforskjell fra topp sluk til terskel/antatt membrannivå ved dør er kontrollert ved enkel måling på befaringstidspunktet og vurderes som tilfredsstillende. Badet vurderes å være av eldre konstruksjon, med senere utskiftninger/overflateoppgraderinger av enkelte installasjoner og innredning. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser full rehabilitering av gulv, sluk og membran/tettesjikt etter dagens krav til våtromsutførelse.

**Merknader:** Det registreres slitasje/misfarging i fuger og lokale avvik ved gulvfliser og overganger. Det er ved enkel kontroll registrert bom/hulrom under enkelte fliser. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller spor etter råteskader/skadedyr ved befaringen. Fallforhold og høydeforskjell mot terskel er vurdert som tilfredsstillende ved enkel kontroll, men det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller åpning av konstruksjoner. Membran/tettesjikt, sluktilslutning og underliggende konstruksjoner er ikke synlige og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet antas å være av eldre dato/eldre konstruksjon. Sluk er av eldre type og fremstår med betydelig rust, korrosjon, avleiringer og generell elde. Membran/tettesjikt, klemring og eventuell mansjettløsning mot sluk er ikke synlig eller dokumentert, og tettheten i overgangen mellom sluk og gulv/membran kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser full rehabilitering av badets sluk, gulv og membran/tettesjikt. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige/tilliggende flater rundt våtrommet uten registrerte unormale utslag. Hulltaking er ikke utført.

**Merknader:** Eldre sluk med betydelig rust/korrosjon, ukjent membran/ tettesjikt og manglende dokumentasjon medfører høy risiko for redusert tetthet og svikt i våtrommets viktigste sikringssjikt. Overgangen mellom sluk og membran er ikke kontrollerbar, og eventuell svekkelse kan medføre lekkasje/fuktinntrengning til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Selvom det ikke ble registrert unormale fuktutslag ved enkel fuktkontroll, vurderes forholdet som alvorlig på grunn av alder, synlig korrosjon i sluk, manglende dokumentasjon og manglende verifiserbar membran-/sluktilslutning. Rehabilitering av badet med nytt sluk, membran/tettesjikt og gulvoppbygging må påregnes. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

## 2. Kjøkkenet

### TG 1 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2025/2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er etablert som nyere kjøkkenløsning med glatte fronter, laminert/kompakt benkeplate, nedfelt oppvaskkum, ettgreps blandebatteri, integrerte hvitevarer og ventilator/avtrekk over kokesone. Kjøkkenets plassering er endret sammenlignet med tidligere planløsning. Det er fremlagt FDV-/rørdokumentasjon for flytting av kjøkken, etablering av varmt- og kaldtvann, avløps-/pumpeledning og kvernpumpe av type Sololift 2 C3, med sluttdato 21.01.2026. Det er montert lekkasjesikring på varmt og kaldt vann i kjøkkenet. Det er også fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider knyttet til kjøkken og sikringsskap, herunder nye kurser til platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn, stikkontakter og komfyrvakt. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenk fremstod uten tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Vanntrykk og avrenning ble kontrollert uten registrerte avvik.

**Merknader:** Kjøkkenet fremstår som vesentlig oppgradert sammenlignet med tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport. Det er etablert pumpeløsning for avløp fra kjøkken, noe som krever normal drift, ettersyn og vedlikehold i henhold til produsentens anvisninger. Pumpeløsningen, lekkasjesikring og synlige rørføringer er plassert i/ved kjøkkeninnredning og var tilgjengelige for visuell kontroll. Det ble ikke registrert fuktskjolder, lekkasjer eller svelling i benkeplate, skapbunn eller gulv ved kontroll på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredning/konstruksjoner er ikke kontrollert utover det som var visuelt tilgjengelig.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom omfatter stue/soverom, entré/gang og tilhørende garderobe-/oppholdssoner. Rommene har malte vegg- og himlingsflater samt gulv med parkett/laminat. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og normal alders-/bruksrelatert slitasje. Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskjolder, svertesopp, råteskader, større riss/sprekker, setningsskader eller andre vesentlige skader ved visuell kontroll. Det er observert enkelte mindre glipper/ujevnheter ved gulv, lister, overganger og skjøter. Dette vurderes hovedsakelig som kosmetisk og uten konstruksjonsmessig betydning. Rommene har vinduer/balkongdør og radiator, og lufting/ventilering vurderes som tilfredsstillende ved normal bruk.

**Merknader:** Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater uten inngrep i konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner, eventuell diffusjonssperre, bakenforliggende konstruksjoner og forhold bak fastmontert innredning/garderobe er ikke kontrollert. Det er registrert mindre lokale overflateavvik og glipper ved enkelte lister/overganger, men ingen tegn til fukt, råte eller konstruksjonsmessige skader på befaringstidspunktet.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør består av malt treverk med isolerglass fra ca. 1987. Det ble ved befarings ikke registrert punkterte glass eller tegn til pågående fuktskader/vanninntrengning. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, herunder slitte karm, stedvis sprekker/overflateslitasje i treverk og slitasje ved beslag/åpningsmekanismer. Vinduer og balkongdør har begrenset teknisk levetid, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, slitasje og redusert restlevetid.

**Merknader:** Vinduer og balkongdør er visuelt kontrollert og enkelt funksjonsprøvd der dette var mulig. Det ble ikke registrert punkterte glass eller synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringsstidspunktet. Eldre vinduer og balkongdør kan ha noe slark i beslag/låsemekanismer, redusert tetthet og høyere varmetap sammenlignet med nyere konstruksjoner. Det må påregnes økt vedlikehold, og utskiftning må forventes innen overskuelig tid.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platefelt. Balkongen har terrassefliser på dekke. Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm, som er lavere enn dagens anbefalte forskriftskrav. Det ble ved befarings registrert normal alders- og bruksslitasje på balkong, herunder slitasje på dekke/rekkverk og stedvis overflateavvik. Konstruksjonen vurderes visuelt som forsvarlig festet, og det ble ikke registrert tydelige tegn til svekkelser i understøtting. Underliggende betong/tettesjikt er delvis skjult av terrassefliser og er derfor ikke fullt kontrollert. Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.

**Merknader:** Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm, som er lavere enn dagens anbefalte forskriftskrav. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens krav for eldre balkonger, men forholdet bør vurderes. Balkongdekke er delvis tildekket med terrassefliser, og underliggende betong/tettesjikt er ikke fullt tilgjengelig for visuell kontroll. Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater, dekke og rekkverk over tid.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør består av en kombinasjon av eldre rørføringer og nyere arbeider utført i forbindelse med flytting av kjøkken. Det er fremlagt FDV/dokumentasjon for rørarbeider utført i 2025/2026, hvor varmt- og kaldtvann er ført fra bad til nytt kjøkken, og pumpeledning er koblet til eksisterende soil med kvernpumpe/Sololift-løsning. Det er også opplyst montert lekkasjesikring på kaldt og varmt vann i kjøkken, samt på kaldt vann i soverom. Synlige vannrør, koblinger og avløpskomponenter under kjøkkenbenk og på bad ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje, drypp eller fuktskader ved synlige koblinger på befaringdagen. Det ble observert blandede materialer og eldre rørføringer/soil/sluk i bad, samt nyere plastbasert avløps-/pumpeinstallasjon til kjøkken. Synlige rørgjennomføringer og tilkoblinger fremstår uten pågående lekkasje, men enkelte eldre deler har alder og begrenset/usikker restlevetid.

WC er gulvmontert med synlig systerne, og det er ikke innebygget systerne. Spørsmål knyttet til spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon for innebygget systerne vurderes derfor som ikke aktuelt. WC, servant og synlige avløp bør funksjonstestes ved spyling og rennende vann for å kontrollere normal fylling, avrenning og eventuell unormal lyd/lukt.

Det er foretatt fuktøk/fuktindikasjon på tilstøtende overflater rundt bad uten registrerte unormale utslag. Skjulte rørføringer, gjennomføringer og tilkobling mot eksisterende soil er ikke fullstendig kontrollerbare ved visuell befaring. Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av alder på eldre/skjulte deler, usikker restlevetid og ombygging med pumpe-/Sololift-løsning.

**Merknader:** Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige og tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner, fremlagt FDV/dokumentasjon og enkel funksjonskontroll der dette var mulig. Skjulte rørføringer, tilkobling mot eksisterende soil og deler av eldre røropplegg er ikke fullstendig kontrollerbare uten inngrep. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, drypp, avløpslukt eller unormale fuktutslag ved befaring. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige koblinger, lekkasjesikring, avløpskapasitet og pumpe-/Sololift-løsning.

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen har felles varmtvann i sameiet. Det er ikke registrert egen varmtvannsbereder i boenheten ved dokumentgjennomgang og befaring. Varmtvannsbereder vurderes derfor ikke som egen installasjon i boenheten.

**Merknader:** Felles varmtvannsinstallasjon omfattes ikke av vurderingen av boenhetens egne installasjoner. Dokumentasjon fra rørlegger gjelder omlegging/flytting av kjøkken, tilkobling av vann- og avløpsføringer, kvernpumpe og lekkasjesikring.

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler/luftespalter og mulighet for lufting gjennom vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad/WC og kjøkken. Avtrekk og luftutveksling er enkelt funksjonsvurdert ved befaring og vurderes som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert unormal lukt, synlige fuktmerker eller tegn til muggproblematikk knyttet til ventilasjonssystemet. Type kjøkkenavtrekk og tilkobling mot eventuell felles ventilasjonskanal er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.

**Merknader:** Ventilasjonskanaler og fellesføringer er ikke kontrollert innvendig. Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering av tilgjengelige ventiler/avtrekk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service, rens eller full kontroll av felles ventilasjonsanlegg. Det anbefales å avklare med sameiet/styret om kjøkkenventilator er tilknyttet felles avtrekk, og om eventuell bruk av motorisert kjøkkenvifte er i samsvar med sameiets retningslinjer.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent / eldre anlegg, delvis oppgradert 21.01.2026

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Elektrisk anlegg er vurdert ved enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler. Sikringsskap er plassert i felles oppgang og har kursfortegnelse. Det ble ikke observert synlige tegn til varmgang, termiske skader eller andre åpenbare avvik ved befaring.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Norelco AS datert 21.01.2026. Dokumentasjonen gjelder oppgradering av sikringsskap med nye jordfeilautomater, etablering av nye kurser til kjøkken, trekking av kabler, montering av stikkontakter og komfyrvakt. Det er også fremlagt rapport fra risikovurdering og sluttkontroll for samme arbeid. Arbeidet er opplyst kontrollert, målt og funksjonstestet av elektroforetak. Dato/resultat for eventuelt tilsyn fra det lokale el-tilsynet er ikke opplyst. Det elektriske anlegget er ikke totalrehabilitert dokumentert, men deler av anlegget er oppgradert i 2026.

---

**Merknader:** Bygningssakkyndig foretar ikke full teknisk elkontroll. Vurderingen er basert på visuell kontroll, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte deler av det elektriske anlegget er ikke kontrollert.

Det anbefales at eier oppbevarer samsvarserklæring, rapport fra risikovurdering/sluttkontroll og FDV-dokumentasjon sammen med boligens øvrige dokumenter. Ved eierskifte eller dersom det oppstår driftsproblemer, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er fremlagt eldre/opprinnelige byggetegninger for eiendommen. Dagens planløsning avviker fra tidligere fremlagt plantegning/tegninger ved at kjøkken er flyttet og det er etablert endret rominndeling. Det er ikke fremlagt oppdaterte godkjente byggetegninger eller dokumentasjon fra bygningsmyndighetene som bekrefter at dagens planløsning er omsøkt/godkjent. I egenerklæringsskjema opplyser selger at kjøkkenet er flyttet som intern ombygging, og at tiltaket ikke er bygget. Forholdet er ikke nærmere byggesaksrettslig vurdert av takstmann. Kjøper/revirent anbefales å gjøre egne undersøkelser hos kommunen ved behov.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

Registrerte bompartier, slitte/misfargede fuger, lokale overflateavvik og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører økt usikkerhet rundt våtrommets gjenværende levetid og tetthet. Eldre flislagte våtrom kan ha skjulte svekkelser i membran, sluktilslutning og underliggende konstruksjoner uten at dette nødvendigvis er synlig ved befaring. Selv om fallforhold og høydeforskjell er vurdert som tilfredsstillende, vurderes forholdet til TG2 som følge av alder, registrerte bompartier, slitasje og manglende dokumentasjon. Ved fremtidig rehabilitering må gulv, sluk og membran/tettesjikt oppgraderes samlet til gjeldende våtromsstandard.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Alder og slitasje på vinduer og balkongdør gir økt risiko for redusert tetthet, varmetap og fremtidige fuktskader dersom vedlikehold ikke følges opp. Overflater, beslag og tettinger bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskiftning må påregnes innen overskuelig tid.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav. Videre slitasje og manglende vedlikehold kan over tid medføre økt risiko for rust, overflateskader og svekkelse i rekkverk eller betongkonstruksjon. Skjulte skader under terrassefliser kan ikke utelukkes. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Eldre og skjulte vann- og avløpsrør har usikker restlevetid og kan gi økt risiko for fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt. Tilkobling mot eksisterende soil og bruk av kvernpumpe/Sololift-løsning gjør anlegget mer avhengig av korrekt bruk, vedlikehold og jevnlig ettersyn. Eventuell svikt i pumpe, lekkasjesikring, koblinger eller avløpskapasitet kan medføre lekkasje, tilbakeslag, lukt eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.

**Takstmannens vurdering ved TG3:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Registrerte riss/sprekker, svake/eldre fuger, lokale skader/avvik og manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran medfører økt risiko for redusert vanntetthet i våtsoner og mulig fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Overflatene vurderes å ha begrenset restlevetid. Våtrommet bør rehabiliteres for å oppnå sikker og dokumentert våtromsstandard og for å redusere risiko for følgeskader. Ventilasjonens kapasitet/ funksjon bør kontrolleres nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om utilstrekkelig avtrekk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Eldre sluk med betydelig rust/korrosjon, ukjent membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon medfører høy risiko for redusert tetthet og svikt i våtrommets viktigste sikringssjikt. Overgangen mellom sluk og membran er ikke kontrollerbar, og eventuell svekkelse kan medføre lekkasje/fuktinntrengning til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Selvom det ikke ble registrert unormale fuktutslag ved enkel fuktkontroll, vurderes forholdet som alvorlig på grunn av alder, synlig korrosjon i sluk, manglende dokumentasjon og manglende verifiserbar membran-/sluktilslutning. Rehabilitering av badet med nytt sluk, membran/tettesjikt og gulvoppbygging må påregnes.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kvartal	
Oppdragsnr.	
316251068	
Selger 1 navn	
Yen-Tsen Liu	
Gateadresse	
Ensjøveien 31B	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	SpareBank 1
Polise/avtalnr.	33522732

Document reference: 316251068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er observert enkelte sprekker i noen fliser på badet, men det har ikke vært forekomst av lekkasje, råte, lukt eller soppskader i min eiertid.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Visningsklar Oslo AS - Montert ny dusjvegg i glass, montert ny baderomsdør, utført malingsarbeid, montert ny servant og utført innkassing av enkelte rør. Akerhus Installasjon AS - Montert nytt speil, ny belysning og nye stikkontakter.

Arbeid utført av

Visningsklar Oslo AS og Akerhus Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny servant og utført innkassing av enkelte rør

Arbeid utført av

Visningsklar Oslo AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det vises til tidligere eiers egenerklæring. Det er opplyst om at det har vært observert rotter på eiendommens fellesarealer, og at sameiet har avtale med Pelias for bekjempelse. Det er også opplyst om tidligere forekomst av skjeggkre, men jeg har ikke observert dette i min eiertid. Det er ikke kjent med sopp- eller råteskader.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det ble opplyst av forrige eier at det har vært forekomst av skjeggkre i boligen/gården tidligere. Jeg har personlig ikke observert skjeggkre i min eiertid, men kan ikke garantere at de ikke finnes i bygningsmassen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført el-arbeid av faglærte: Akershus Installasjon AS: Har montert nytt speil med belysning, ny lampe og nye stikkontakter på badet. Visningsklar Oslo AS: I forbindelse med flytting av kjøkken har de lagt opp nye kurser og stikkontakter til kjøkkenet

Arbeid utført av

Akershus Installasjon AS og Visningsklar Oslo AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering til nytt rom for å skape en mer moderne planløsning. Arbeidet er utført av faglærte (Visningklar Oslo AS), som har sørget for tilkobling til vann, avløp og ventilasjon. Det er ikke søkt kommunen om bruksendring da tiltaket er vurdert som en intern ombygging i leiligheten.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det foreligger en tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2022. Videre foreligger det dokumentasjon og fakturaer for oppgraderingsarbeid utført av faglærte firmaer (Visningklar Oslo AS og Akershus Installasjon AS) i min eiertid. Det er ikke utført nye skaderapporter grunnet hendelser i min tid.

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er igangsatt diskusjoner i sameiet vedrørende fremtidig utskifting av vinduer i gården. Det foreligger per i dag ingen endelig vedtak, tidsplan eller fastsatt kostnadsramme for dette prosjektet. Kjøper oppfordres til å lese sameiets siste møteprotokoller for mer informasjon.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det ble opplyst av forrige eier at det har vært observert rotter i området av og til siden 1939, og at sameiet bruker Pelias til forebygging. Jeg har personlig aldri observert rotter eller andre skadedyr i eller utenfor boligen i min eiertid.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Forrige eier opplyste at det har vært observert skjeggkre i gården noen ganger historisk sett. Jeg har personlig aldri sett skjeggkre i min leilighet eller i fellesarealene i løpet av min eiertid.

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yentsen Liu	aa1f0ef200b833e00757fe 25c36f3bd34000250e	25.02.2026 11:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Kvartal Eiendomsmegling AS  
Sigurd Hoels vei 1  
0655 OSLO

Dato: 02.06.2026

Deres ref.:

## **Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 33 i Sameiet Ensjøveien 31**

### **Eiendommen:**

Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 33 i Ensjøveien 31, 0661 OSLO

### **Sameiet:**

Sameiet Ensjøveien 31, org.nr. 979145616  
Styreleder: Farshid Samsami

### **Seksjonseier:**

Vi har registrert følgende eier(e):  
Liu, Yen-Tsen

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

### **Fellesutgifter:**

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 337,00

Kabel TV	469,00
Felleskostnader	1 868,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

### **Fellesgjeld:**

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.72.53528
Lånebeskrivelse:	Handelsbank lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Andel av saldo:	32 425

### **Ligningsmessig fordeling:**

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	33 125
Andel fellesformue:	13 882

**Bygningsforsikring:**

Selskapet er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polisenummer. 20894202. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

**Styregodkjenning:**

Nei

**IN avtale:**

Nei

**Vedtakter og husordensregler:**

Ligger vedlagt.

**Husdyrhold:**

Se vedtekter og husordensregler.

**Eierskiftegebyr:**

Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til [eierskifte@alletall.no](mailto:eierskifte@alletall.no).

**Opplysningsgebyr:**

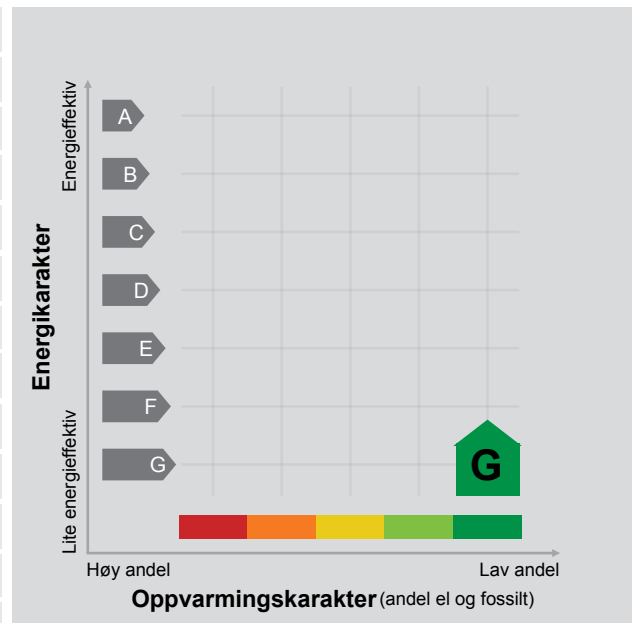
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Alle Tall AS

# ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 31B
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290969
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	8ce44e9a-d1f8-4043-8bff-36815b07e7a8
Dato	28.05.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1939
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	29
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	7
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Bio-energi  
Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 31B  
Postnummer: 0661  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0402  
Dato: 28.05.2024 22:22:46  
Energimerkenummer: 8ce44e9a-d1f8-4043-8bff-36815b07e7a8

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 133  
Bruksnummer: 10  
Seksjonsnummer: 33  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80290969

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 varmeanlegg

### Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 7: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

## **Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 10: 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 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Kjøøl - 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 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 21: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 22: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 25: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 26: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 28: 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.

## Innkalling til Ordinært årsmøte

**Sameiet Ensjøveien 31****Tid:** 21.04.2026 kl. 18:00**Sted:** Karoline Kristiansen vei 1, 5 etasje.

<b>Vedlegg 1</b>	Regnskap 2025 og Budsjett 2026
<b>Vedlegg 2</b>	Revisors beretning

**Innkalte:** Eiere i sameiet Ensjøveien 31.**Distribusjon:** Alle innkalte på e-post

<b>Sak nr:</b>	<b>Saksspesifikasjoner</b>	<b>Ansvar</b>
----------------	----------------------------	---------------

**0.1. GENERELT****0.1.1. Gjennomføring av møte**

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand  
cicilie@boligforvalterne.no

**1 SAKER TIL BEHANDLING****1.1 Konstituering****A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

**B. Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

**C. Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

**1.2 Godkjenning av regnskap**

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:  
Regnskapet foreslås godkjent.

**1.3 Fastsetting av styrehonorar**

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:  
Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

**1.4 Styret**

Styret har i 2025 bestått av:  
Styreleder: Farshid Samsami  
Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken  
Styremedlem: Vibeke Lærum (fratrådt)  
Varamedlem: Maria Otterlei

Styret velges for ett år av gangen, derfor er alle verv på valg.  
Sittende styret stiller til gjenvalg, men oppfordrer flere til å melde seg.

**1.5 Budsjett 2025**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:  
Budsjettet foreslås godkjent

**1.6 Installering av videoovervåkning ved inngangspartier**

Bakgrunn:

Styret har registrert flere innbrudd og uønskede hendelser i sameiet den siste tiden. For å styrke sikkerheten og forebygge ytterligere hendelser, ønsker styret å installere videoovervåkingskameraer ved begge inngangspartier (inngang A og inngang B).

Tiltaket vurderes som et forebyggende sikkerhetstiltak som kan bidra til å redusere risiko for innbrudd, samt gi økt trygghet for beboerne.

Eventuell installasjon vil bli gjennomført i tråd med gjeldende regelverk for personvern, herunder Datatilsynet sine retningslinjer for kameraovervåkning i bolig- og sameiefellesskap.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner installering av videoovervåkningskameraer ved inngang A og inngang B.

Styret gis fullmakt til å:

Innhente tilbud og velge leverandør.

Sørge for at løsningen oppfyller gjeldende regelverk for personvern.

Gjennomføre installasjon.

## 1.7 Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading

Bakgrunn:

Det er etablert elbilladere med tilhørende infrastruktur på flere parkeringsplasser i sameiet. Tiltakene er finansiert av de aktuelle seksjonseierne, som har bekostet både ladeanlegg og nødvendig infrastruktur.

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

Seksjonene har hver innbetalt kr 10 000 og stått for gravearbeid i henhold til tilbud fra Lysaker Elektriske AS datert 29.10.2025

Plass 22 – seksjon 44

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

For å sikre forutsigbarhet, tydelig regulering og likebehandling i sameiet, ønsker seksjonene å inngå særskilte leieavtaler for disse plassene. Avtalene foreslås vedtektsfestet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

## 1.8

**Vedtektsendring:**

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

**§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser**

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:
  - Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
  - Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.
3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

---

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



# Årsregnskap for 2025

## Sameiet Ensjøveien 31

Innhold

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

# Resultatregnskap for 2025

## Sameiet Ensjøveien 31

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Felleskostnader		1 684 488	1 497 272	1 648 495	1 648 495
Kabel TV		217 080	180 900	252 809	221 232
Parkering		77 111	74 196	75 000	100 000
Vaskeripenger fra Nayax		20 107	16 618	10 000	15 000
Annen inntekt	3	870 000	41 250	870 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 868 786</b>	<b>1 810 237</b>	<b>2 856 304</b>	<b>2 009 727</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Godtgjørelse til styre	4	-19 000	-57 000	-57 000	-110 000
Arbeidsgiveravgift	4	-2 679	-8 037	-8 037	-15 510
Strøm/lys/varme fellesarealer		-47 898	-49 516	-70 000	-70 000
Tv - internett		-265 091	-246 405	-252 809	-221 232
Kommunale avgifter		-251 319	-240 041	-260 000	-286 503
Løpende vedlikehold, rep	5	-196 482	-177 238	-140 000	-120 000
Utearealer, hage, gårdsplass	6	-103 880	-91 310	-75 000	-85 000
Brøyting, strøing	6	0	-14 674	-30 000	-20 000
Rep vedlikehold heiser	7	-69 525	-42 683	-90 000	-65 000
Rep vedlikehold vaskeri	7	-67 924	0	0	-44 000
Vaktmestertjenester		-67 755	-66 192	-67 755	-70 500
Renhold		-118 289	-127 326	-133 875	-136 000
Ekstraord vedlikehold, rep	8	-157 722	-3 412 408	-210 000	-210 001
Revisjonshonorar		-25 719	-24 000	-25 000	-26 000
Honorar forretningsfører		-39 428	-66 975	-68 595	-47 500
Tilleggshonorar forr.førsel	9	-21 769	-53 906	-20 000	-10 000
Annen fremmed tjeneste	10	-64 253	-224 348	-65 000	-80 002
Forsikringspremie	11	-102 658	-84 609	-102 700	-116 267
Egenandel forsikring	11	0	-10 000	-20 000	0
Bank- og systemkostnad		-19 702	-16 838	-17 000	-19 000
Andre driftskostnader		0	0	-2 000	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 641 092</b>	<b>-5 013 509</b>	<b>-1 714 771</b>	<b>-1 724 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER</b>		<b>1 227 694</b>	<b>-3 203 272</b>	<b>1 141 533</b>	<b>285 212</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:</b>					
Renteinntekter		242	360	400	250
Annen rentekostnad		-88	0	0	0
Rentekostnad 53528 Handelsbanken	12	-205 530	-37 598	-246 345	-168 154
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 376</b>	<b>-37 238</b>	<b>-245 945</b>	<b>-167 904</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 022 319</b>	<b>-3 240 510</b>	<b>895 588</b>	<b>117 308</b>

### Overføringer:

## Resultatregnskap for 2025

### Sameiet Ensjøveien 31

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Til opptjent egenkapital		1 022 319	-843 215	0	0
Fra opptjent egenkapital		0	-2 397 295	0	0

**Balanse 31.12.2025**  
**Sameiet Ensjøveien 31**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER:</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
<hr/>			
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		6 095	18 616
Periodisering	13	128 232	160 941
Fyringskostnader til avregning	14	1 420 709	1 181 547
Bank Drift		1 013 483	2 094 239
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 568 518</b>	<b>3 455 343</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 568 518</b>	<b>3 455 343</b>

**Balanse 31.12.2025**  
**Sameiet Ensjøveien 31**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Udekket tap	15	-1 374 976	-2 397 295
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 374 976</b>	<b>-2 397 295</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Lån 53528 Handelsbanken	12	2 435 708	3 391 972
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 435 708</b>	<b>3 391 972</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		145 112	1 358 560
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 295	9 747
Fyringskostnader innbetalt	13	1 342 379	1 092 359
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 507 786</b>	<b>2 460 665</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>3 943 494</b>	<b>5 852 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 568 518</b>	<b>3 455 343</b>

OSLO, 09.04.2026  
Årsregnskap 2025 Sameiet Ensjøveien 31

Farshid Samsami  
Styrets leder

Glenn-Erik Sandbakken  
Styremedlem

Maria S Erndal Otterlei  
Styremedlem

### 1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.  
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

### 2 Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### 3 Annen inntekt

Enova tilskudd 30%	kr	870 000
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>870 000</b>

### 4 Personalkostnader

Styrehonorar, bare til styreleder*	kr	19 000
Arbeidsgiveravgift	kr	2 679
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>21 679</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

\* Styremedlemmer tok ikke ut styrehonorar for å dekke kostanden til elbillading infrastruktur.

### 5 Vedlikehold og reparasjon

Drift, vedlikehold garasjeanlegget og ladestasjon	kr	71 668
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	24 606
Rene Rom - ekstra rengjøring	kr	24 376
Driftshjelp - diverse arbeid i fellesareal, innkjøp, montering ol	kr	41 088
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	11 258
Drift, vedlikehold skadedyr	kr	7 500
Utlegg for bestilling av vindu-stoppere til vinduer i trappegang	kr	5 000
Ruter og internett tilgang	kr	4 309
Flow Klima Oslo AS	kr	3 875
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg	kr	2 803
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>196 482</b>

## 6 Utearealer, hage, gårdsplass og brøyting, strøing

Driftshjelp - gressklipping, Repp gjerde, påfyll gry, lamper og utelys ol	kr	68 380
Gårdreformabonement vinter	kr	15 121
Brøyting, strøing - snømåking, strøing	kr	20 380
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>103 880</b>

## 7 Rep vedlikehold heiser og vaskeri

Vaskeri - Dsi systemer - to nye maskiner montering ol	kr	67 924
Tk Elevator Norway - service avtale	kr	25 676
Tk Elevator Norway - heisstans ol	kr	26 872
Avarn Security - alarmab.	kr	9 466
Kiwa - sikkerhetskontroll	kr	7 513
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>137 450</b>

## 8 Ekstraord vedlikehold, og rep

Tfc-Technical Fire Consulting AS	kr	100 000
Lysaker Elektriske - tilbud nr. 20251015-2	kr	53 972
Enøk Total - energiovervåking ol	kr	44 500
Frømtind Forsikring refusjon	-kr	40 750
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>157 722</b>

## 9 Tilleggshonorar forr.førsel

Parkering - endring av boligkontrakter ol, sak om tvangssalg begjæring, VestPark administrasjon, etc.	kr	21 769
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>21 769</b>

## 10 Konsulentonorar og fremmede tjenester

Styrebistand - styreledelse	kr	44 344
Söderberg & Partners - honorar til forsikringsmegler	kr	12 575
Styret.Com - In The Box - tilgang, domene og suite	kr	7 334
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>64 253</b>

## 11 Forsikring

Frømtind forsikring - økning fra og med mars 2025	kr	102 658
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>102 658</b>

## 12 Langsiktig gjeld

Lån 53528 Handelsbanken - saldo per 01.01.2025	-kr	3 391 972
Ekstra innbet.	kr	870 000
Betalt avdrag	kr	86 264
<b>Sum</b>	<b>-kr</b>	<b>2 435 708</b>

Fradragsberettigede enter og omk. pr. 31.12.2025 utgjør kr. 203 800,-  
Lånet forfaller i sinhelhet 2038. Saldo i 2030 utgjør kr. 1 719 818.-

### 13 Forskuddsbetalte kostnader

Telia - TV og bredbånd tom juni 2026	kr	110 616
Frømtind forsikring tom februar 2026	kr	17 616
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>128 232</b>

### 14 Fyringsutgifter olje/brensel

Fyringskostnader til avregning	kr	1 420 709
Fyringskostnader innbetalt	-kr	1 342 379
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>78 330</b>

Avregning skjer i 2026

### 15 Negativ egenkapital

Sameiet har per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr. 1 374 976,-.

Dette skyldes ekstraordinære kostnader knyttet til vedlikehold.

Styret er oppmerksom på situasjonen og har iverksatt tiltak for å styrke egenkapitalen.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Farshid Samsami**

2688817e-e306-4db2-9b41-8ebcf2b9b385 - 2026-03-13 10:26:35 UTC +02:00  
BankID - 51c34bcd-c2f6-4612-97c5-66bcaac2bc1f - NO

**Maria Simone Emdal Otterlei**

a06523f8-9cd6-49e7-a066-4187892e5424 - 2026-03-13 17:44:30 UTC +02:00  
BankID - b176c4fe-9314-4512-b691-f9f11fe1c1b8 - NO

**Glenn-Erik Sandbakken**

56bc095b-5dae-45fe-9a06-0caeeccde5c60 - 2026-03-16 12:37:19 UTC +02:00  
BankID - 3fb2109b-d7ef-4432-90c3-9ff27e4fdb0e - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighet til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 31

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ensjøveien 31 som viser et overskudd på NOK 1 022 319. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 31. mars 2026  
**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

Eirik Skjølberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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>

2026-03-31 08:59:06 UTC+00:00

**Eirik Skjølberg**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5993-4-3303407

## Protokoll til Ordinært årsmøte

**Sameiet Ensjøveien 31**

**Tid:** 21.04.2026 kl. 18:00  
**Sted:** Karoline Kristiansen vei 1, 5 etasje.

**Tilstede:** Vibeke Lærum og Kjetil Tvedt (snr 43) og Farshid Samsami (snr 44)

Snr 1,3,4,7, 14, 17, 18, 19, 20, 24, 28, 34, 36, 37, 38 ble representert av Glenn-Erik Sandbakken med fullmakt

**Sak nr:** \_\_\_\_\_ **Saksspesifikasjoner** \_\_\_\_\_ **Ansvar** \_\_\_\_\_

**1 SAKER TIL BEHANDLING****1.1 Konstituering****A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

**B. Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

**C. Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

**Vedtak: Farshid Samsami ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder**

## 1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Regnskapet foreslås godkjent.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

## 1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:

Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

Det ble fremmet et benkeforslag om å fastsette styrehonoraret til kr 90 000,-. Det opprinnelige forslaget om styrehonorar på kr 110 000,- ble deretter satt opp mot benkeforslaget.

**Vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,-. Forslaget ble vedtatt med 16 stemmer for og 1 stemme i mot.**

## 1.4 Styret

Styret har i 2025 bestått av:

Styreleder: Farshid Samsami

Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken

Styremedlem: Vibeke Lærum (fratrådt)

Varamedlem: Maria Otterlei

Styret velges for ett år av gangen, derfor er alle verv på valg. Sittende styret stiller til gjenvalg, men oppfordrer flere til å melde seg.

Etter dette sitter følgende i styret:

Styreleder: Farshid Samsami

Styremedlem: Maria Otterlei

Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken

Varamedlem: Kjetil Tvedt

## 1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:

Budsjettet foreslås godkjent

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

## 1.6 **Installering av videoovervåkning ved inngangspartier**

Bakgrunn:

Styret har registrert flere innbrudd og uønskede hendelser i sameiet den siste tiden. For å styrke sikkerheten og forebygge ytterligere hendelser, ønsker styret å installere videoovervåkningskameraer ved begge inngangspartier (inngang A og inngang B).

Tiltaket vurderes som et forebyggende sikkerhetstiltak som kan bidra til å redusere risiko for innbrudd, samt gi økt trygghet for beboerne.

Eventuell installasjon vil bli gjennomført i tråd med gjeldende regelverk for personvern, herunder Datatilsynet sine retningslinjer for kameraovervåkning i bolig- og sameiefellesskap.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner installering av videoovervåkningskameraer ved inngang A og inngang B.

Styret gis fullmakt til å:

Innhente tilbud og velge leverandør.

Sørge for at løsningen oppfyller gjeldende regelverk for personvern.

Gjennomføre installasjon.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

## 1.7 **Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading**

Bakgrunn:

Det er etablert elbilladere med tilhørende infrastruktur på flere parkeringsplasser i sameiet. Tiltakene er finansiert av de aktuelle seksjonseierne, som har bekostet både ladeanlegg og nødvendig infrastruktur.

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

Seksjonene har hver innbetalt kr 10 000 og stått for gravearbeid i henhold til tilbud fra Lysaker Elektriske AS datert 29.10.2025

Plass 22 – seksjon 44

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

For å sikre forutsigbarhet, tydelig regulering og likebehandling i sameiet, ønsker seksjonene å inngå særskilte leieavtaler for disse plassene. Avtalene foreslås vedtektsfestet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

## 1.8

### **Vedtektsendring:**

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

### **§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser**

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:
  - Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
  - Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.
3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt med endring i §6-1 punkt 1. Sameiet kan inngå tidsbegrensende, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett for parkeringsplasser der etablering av elbilladere med tilhørende infrastruktur er finansiert av seksjonseierne.**

---

Det var ingen flere saker oppe på det ordinære årsmøte

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page  
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

**Cicilie Sand**

428fa813-7cd9-4283-94c4-50023dbf44cc - 2026-05-04 16:03:19 UTC +03:00  
BankID - b4d4a70b-e68d-4bc7-9833-b157226cadfa - NO

**Farshid Samsami**

e06ebf10-915a-4d37-84b9-af2830725866 - 2026-05-04 16:49:47 UTC +03:00  
BankID - 04f687cf-1de5-4587-b3aa-5662e3158639 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## HUSORDENSREGLER FOR ENSJØVEIEN 31

1. Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av Sameiets styre eller forretningsfører.
2. Enhver forurensing av gårdsplassen, plenareal og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.
3. Det er forbudt å røyke i trappoppganger eller heisene.
4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret eller forretningsfører anvist plass..
5. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.
6. Inngangsdører skal alltid holdes låst.
7. Fellesrom som vaskerom eller tørkerom benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser fastsatt av Sameiet. I den grad vasking av fellesrom, som trapper og ganger, skal utføres av beboerne, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret.
8. Ombyggingsarbeider skal meldes til styret før arbeid igangsettes. Tiltakshaver må i størst mulig grad søke arbeidet gjennomført til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.
9. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Selskapelighet som kan medføre støy, skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av boforholdet.
10. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET ENSJØVEIEN 31

Org. nr. 979 145 616

Sist endret 21. april 2026

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Ensjøveien 31

Sameiet består av eiendommen gnr 133 bnr 10 i Oslo kommune, med 45 boligseksjoner.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk, som er tinglyst på seksjonene.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte m.m.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved salg eller utleie skal forretningsfører/styret ha meddelelse om ny eier/ bruker.

## 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Til seksjonene er det knyttet avtale om bruk av boder. Styret fastsetter fordelingen av bodene mellom seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

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 bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

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

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. Utskiftning av stikkør (grenør) ut til hovedgren faller inn under Sameiets vedlikeholdsansvar.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som erforårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **6. Parkering**

Styret avgjør til enhver tid hvilke seksjoner som skal ha adgang til bruk av parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret fastsetter eventuelle vilkår for bruk som nevnt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **6.1 Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser**

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensende, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett for parkeringsplasser der etablering av elbilladere med tilhørende infrastruktur er finansiert av seksjonseierne..
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:
  - Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
  - Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
  - Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.
3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

#### **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### **8. Seksjonseierens ansvar utad**

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

#### **9. Årsmøtet**

##### **9.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

##### **9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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.

### **9.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelserett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

## **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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 i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10. Styret**

### **10.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i ett år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

## **10.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

## **10.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

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

## **11. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem kan tegne på sameiets vegne. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **14. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **15. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **16. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

### **17. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet.

Det er for øvrig ved etablering av Sameiet forbeholdt panterett i hver seksjon for seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor Sameiet med kr. 10.000, som har prioritet etter at beløp lik 90 % av første tinglyste overdragelsessum.

### **18. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal skal godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

#### **19. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

#### **20. Særskilt bestemmelse ved salg**

Dersom en leilighet i Sameiet Ensjøveien 31 skal selges, plikter så vel Sameiet som den som skal selge sin leilighet å bekjentgjøre salget for Ensjøsvingen Borettslag A og B (Ensjøsvingen 4, 6 og 8), Sameiet Ensjøsvingen 10, Sameiet Ensjøveien 27 og Ensjøveien 29 AS, slik at beboerne i disse borettslagene og sameiene kan by på leiligheten dersom de ønsker det.

Endringer av dette punktet i vedtektene krever forutgående samtykke fra Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten.

#### **21. Særskilt for seksjon 9 og 10**

Eier av seksjonene 9 og 10 – i fellesskap – har rett til å opparbeide et areal (Arealet) langs kortsiden av bygningen mot Ensjøveien, som beskrevet på skisse merket "E31, snr. 9 og 10", datert 25.6.2005, (Skissen), som vedheftes som vedlegg til vedtektene.

Arealet skal opparbeides med kantsten, heller, gress m.m., jfr. Skissen, og forutsettes utført innen 1.6.2006.

Arealet skal deretter opprettholdes og vedlikeholdes av eier av seksjonene 9 og 10, slik at dette oppleves som en kvalitetsforbedring av området som Arealet dekker, i forhold til situasjonen i dag. Alt arbeid ved opparbeidelse og vedlikehold skal utføres med høy håndverksmessig kvalitet.

Vedtektenes bestemmelser om panterrett for sameiernes forpliktelser, og eierseksjonslovens § 20, gjelder tilsvarende for Seksjonene for så vidt gjelder Arealet.

Eier av seksjon 9 og 10 gis rett til eksklusiv bruk av arealet. Idet en slik vedtektsbestemt rett er midlertidig, har seksjonseier også rett til å få Arealet tillagt seksjonene som tilleggsdel, med samme forpliktelser som ovenfor angitt.

## **22. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



## 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



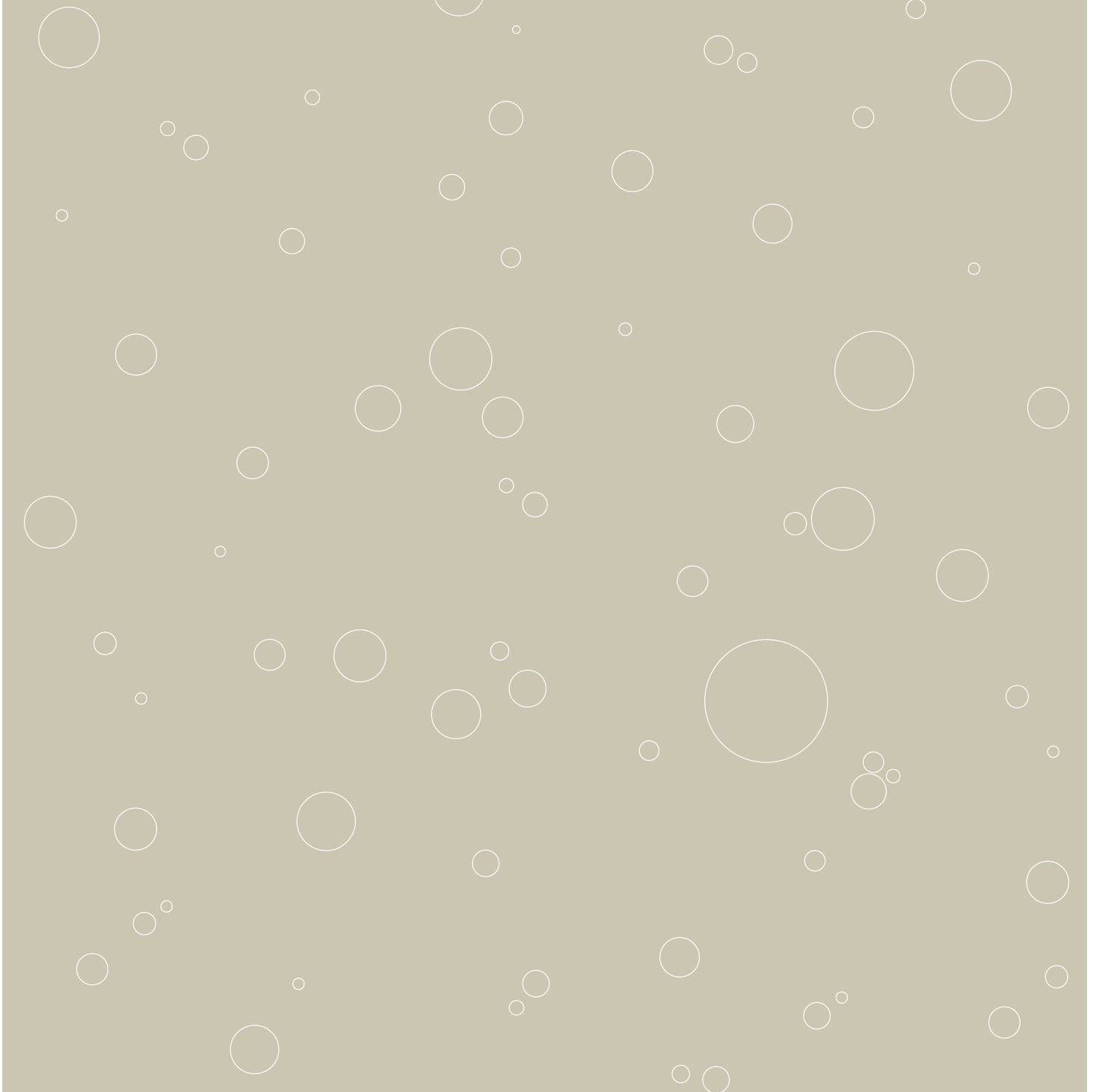
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

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.

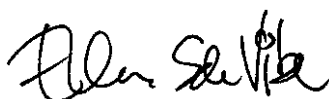
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, ”Levende Oslo”. Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

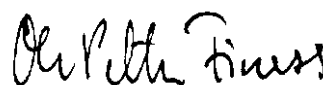
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:  
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,  
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,  
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,  
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,  
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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 tilsesettes 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. Grønli).
4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser 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 premis 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

”Overordnede 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.

Overordnede 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 overordnede 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<sup>(1)</sup>. 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 møtested 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 bekkelukninger skal søkes gjenåpnet.

### **Arealsikring**

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusivt 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 spesielløsninger 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 ulike 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 legges 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 legges 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. Terrenngrep 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 overordnede 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikbarrierer 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 solinnfall 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 programerings- 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 avgrensede 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 prinsippl plassering 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> 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.

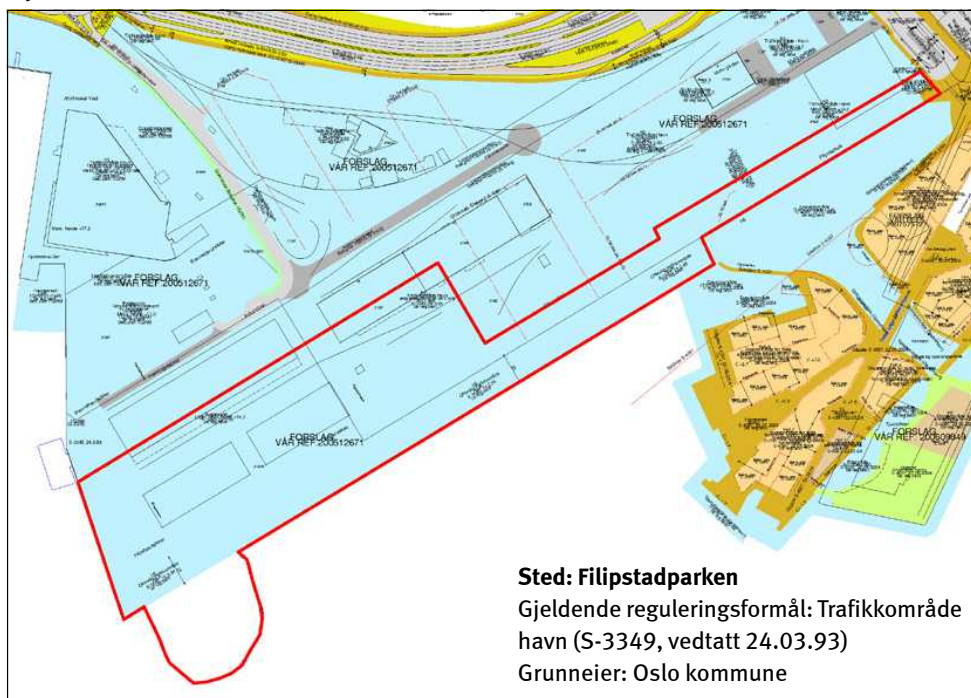
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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

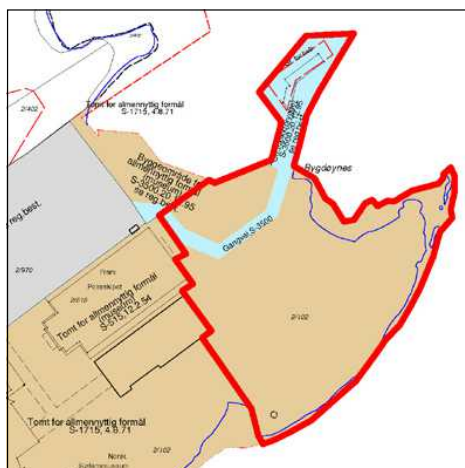
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

### Bydel Frogner



**Sted: Filipstadparken**

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



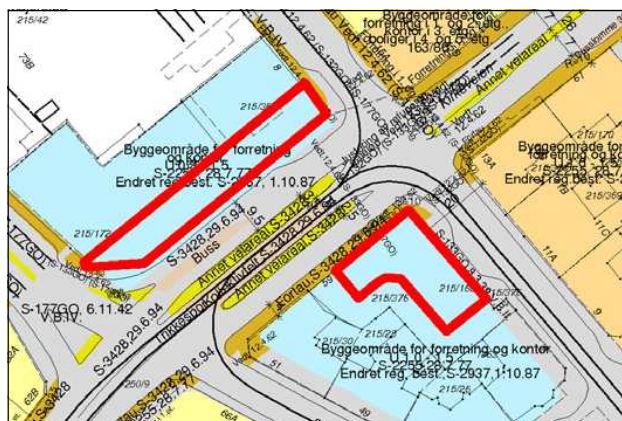
**Sted: Bygdøyenes**

Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmenntilleg 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

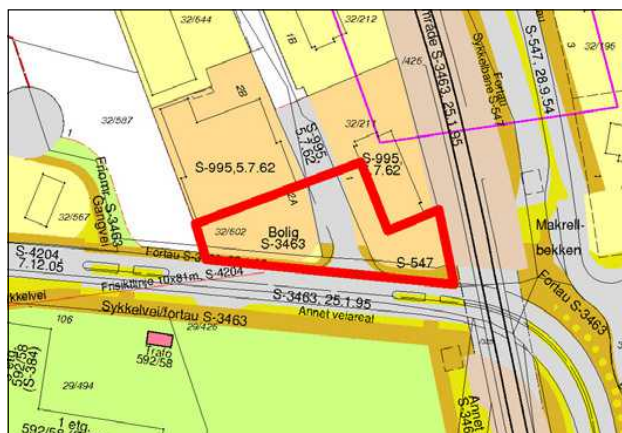


**Bydel Vestre Aker**

**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

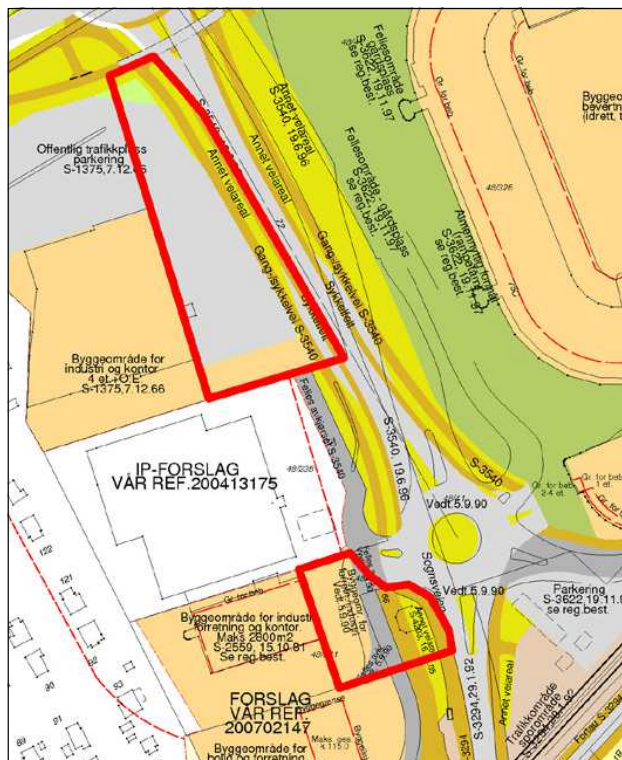


**Bydel Nordre Aker**

**Sted: Sognsveien 66**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/  
forretning/kontor  
(S-2559, vedtatt 05.10.81)

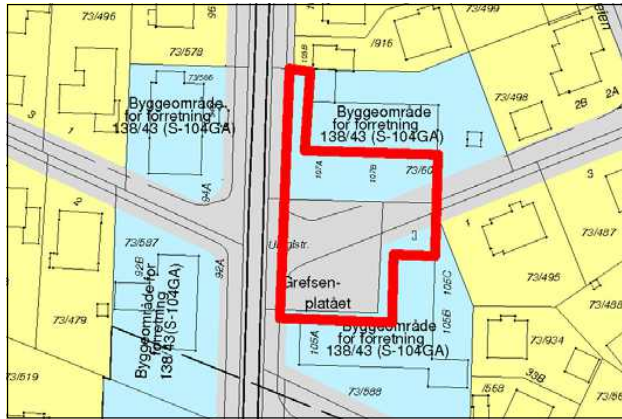
Grunneiere:  
Titas Eiendom AS,  
Fram Realinvest AS



**Sted: Sognsveien 72**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/kontor,  
trafikkområde parkering  
(S-1375, vedtatt 24.03.93)

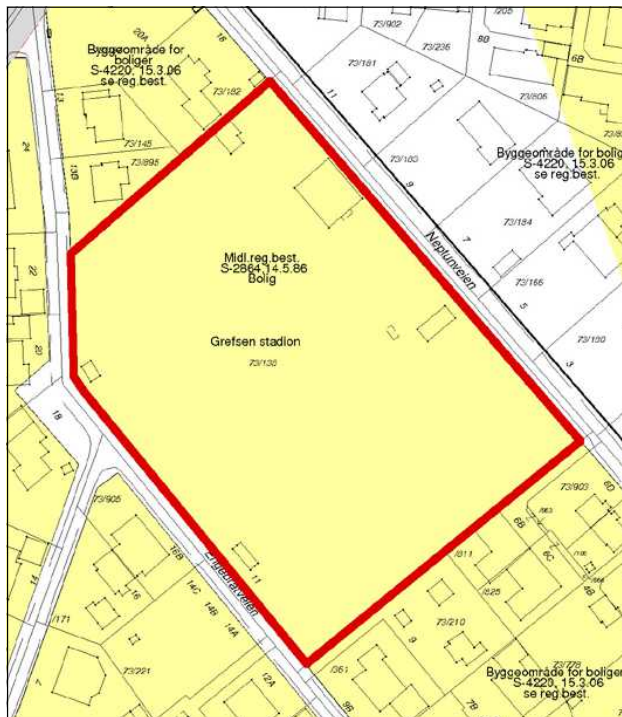
Grunneiere:  
Norges Forskningsråd,  
Norges Geotekniske Institutt



**Sted: Grefsenplataet**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning  
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private

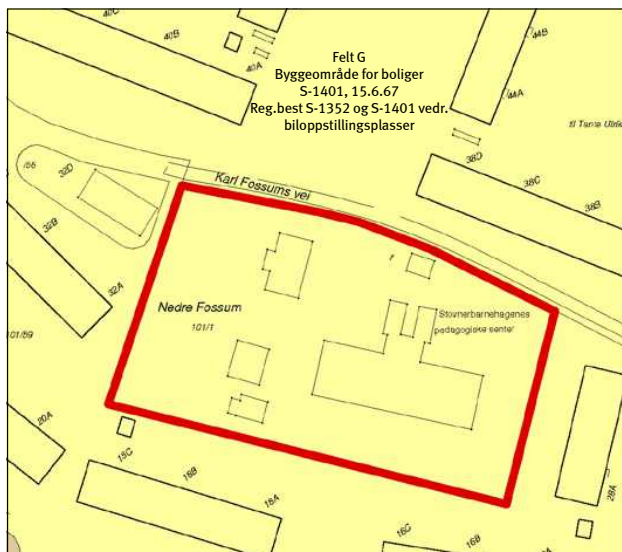


**Sted: Grefsen stadion**

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)

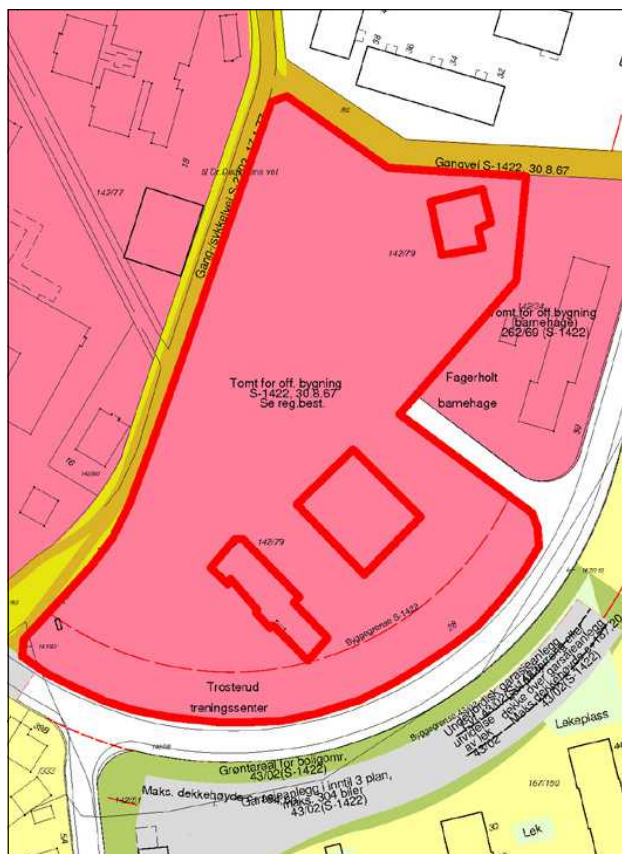
Grunneier:  
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

### Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)

Grunneier: Oslo kommune



### Sted: Haugerudparken

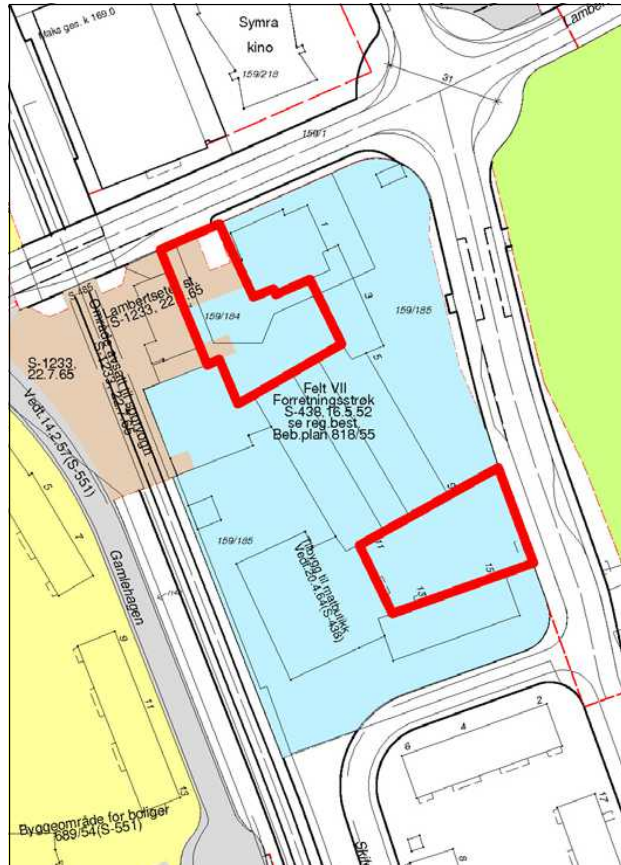
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

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 nærings-  
korridor 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	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum ++			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnsstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartlene			(X)	(X)
Program for gateoppusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum ++			X	X

### **Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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 ”overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen**

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 befolknings sammensetning, 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 overordnede 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 tomte, 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

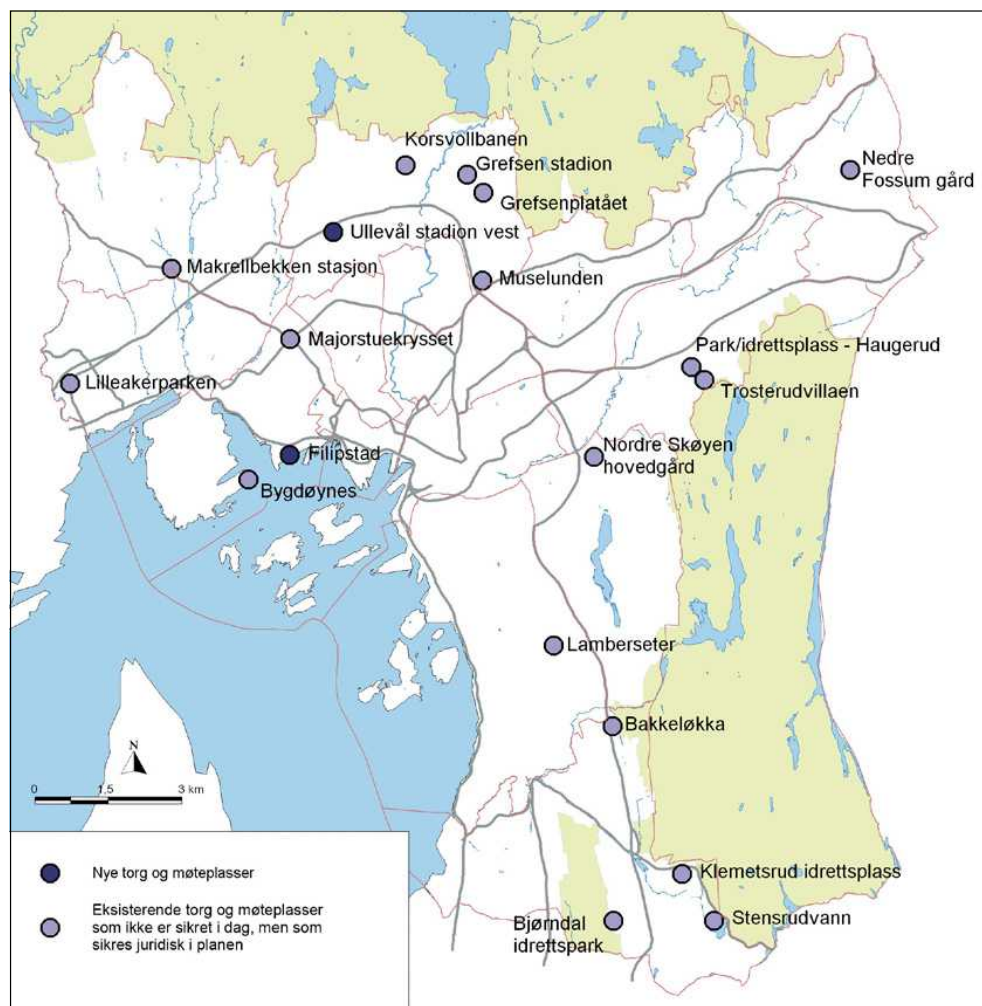
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> og 40 000 m<sup>2</sup>) 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 Doblougløkka.

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 overordnede 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<sup>2</sup> BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m<sup>2</sup> 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*



*"Gladengata" 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 kompleks 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 forstavelen 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".

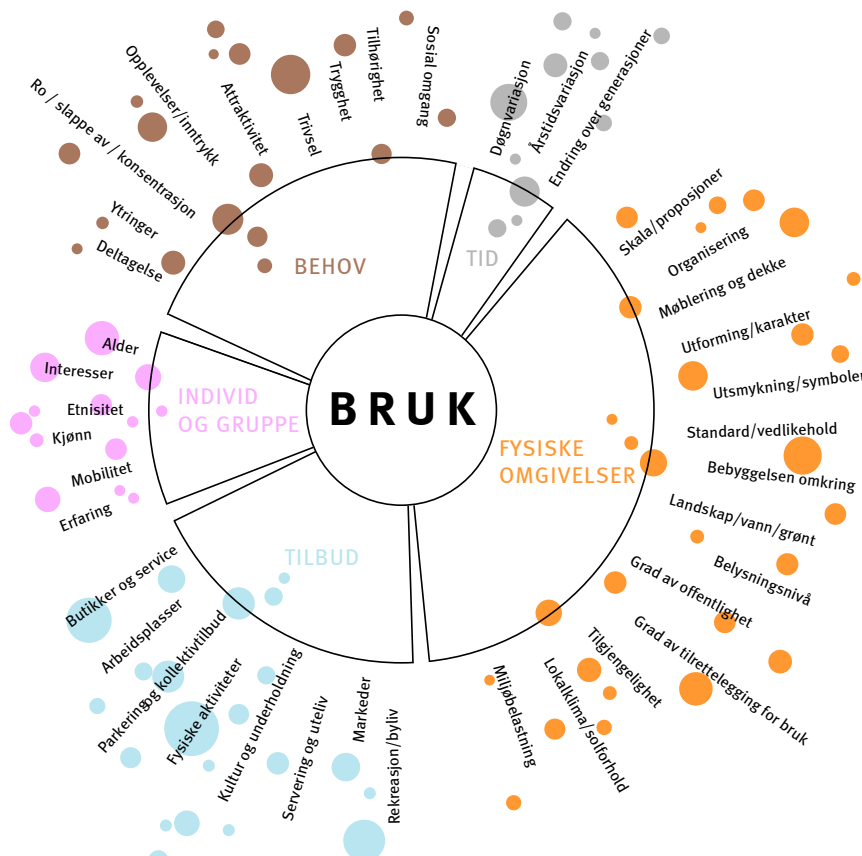
### BYENS UTEROM

**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 "parallele 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 "parallele 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.

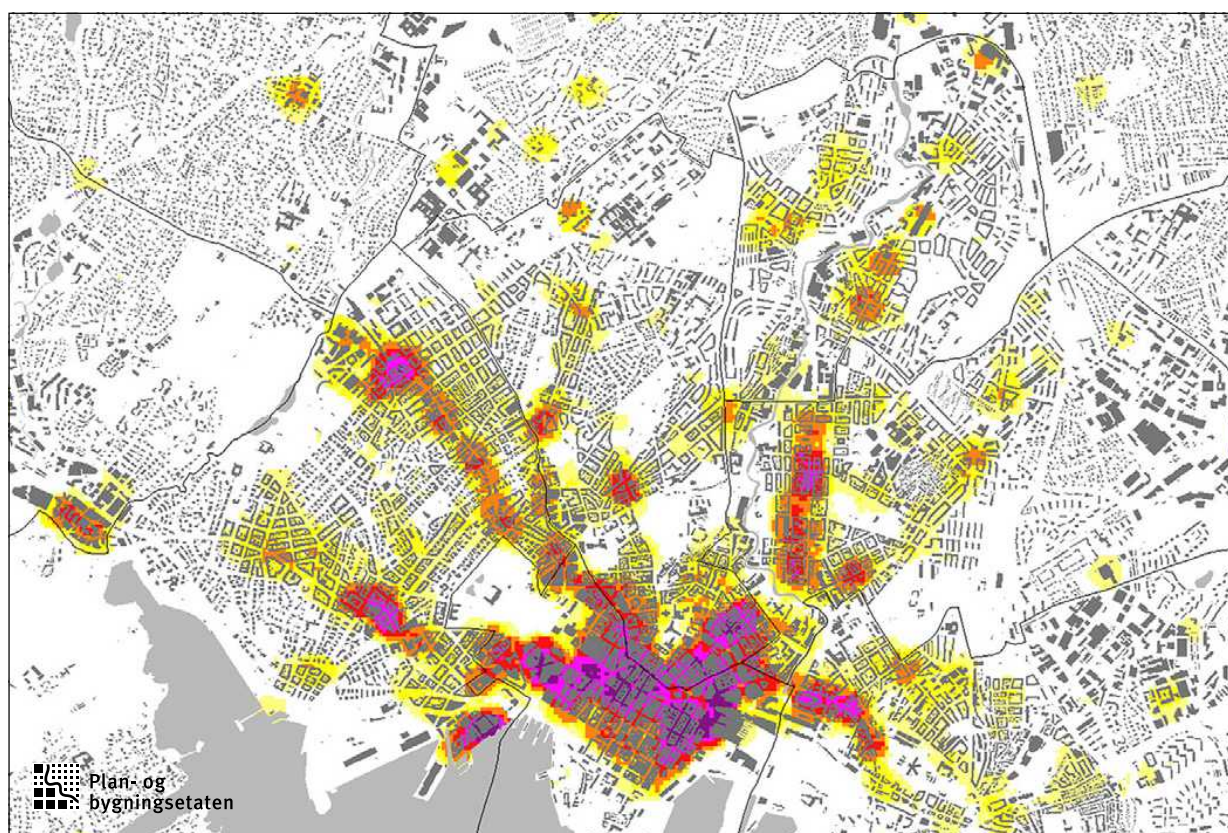
### **Ulikhet – en del av byens vesen**

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 strøks-gater. 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.



*Flexibel 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

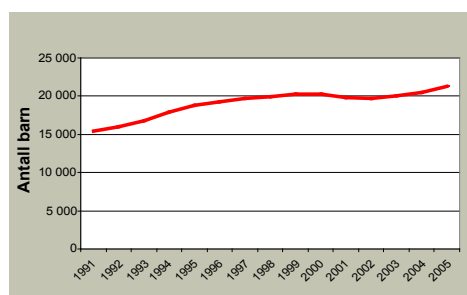
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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 ute-rommene, 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



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

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.

#### 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.*



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



*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## 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 hilsener, 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 befolknings-sammensetning 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 Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolknings-sammensetningen 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 parselhager 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.
- Parselhager 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 tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.*



*Parselhager 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 parselhager 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 ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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 skjermings tiltak, 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?", Stads- miljørådets 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".



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

## 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 eldresenter, 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 sammen-satte 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 ivare tatt 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 vektore 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.



## 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.



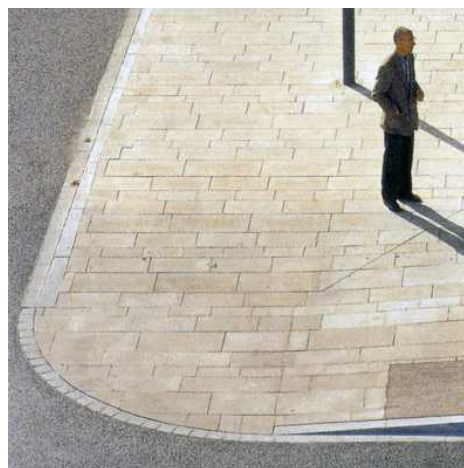
## UNIVERSELL UTFORMING

### 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.*

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

## 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.



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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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.



I bymiljøer med gjennomstrømming 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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholds-kvaliteter 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 tiliggende 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 parselhager, 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 potensielle 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. Brede 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.

Strøkgater, 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.*

#### **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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

#### **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 tilleggende 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 tilleggende 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 sentre har attraktive uteoppholdsarealer.*



#### **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 forflute uterommene og bryte ned byens stedege 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.





## 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 særpreget 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.



*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltelse.

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 uterommene 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.

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.

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

# 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
- Stedelige frie tid.** Multirecreative 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.

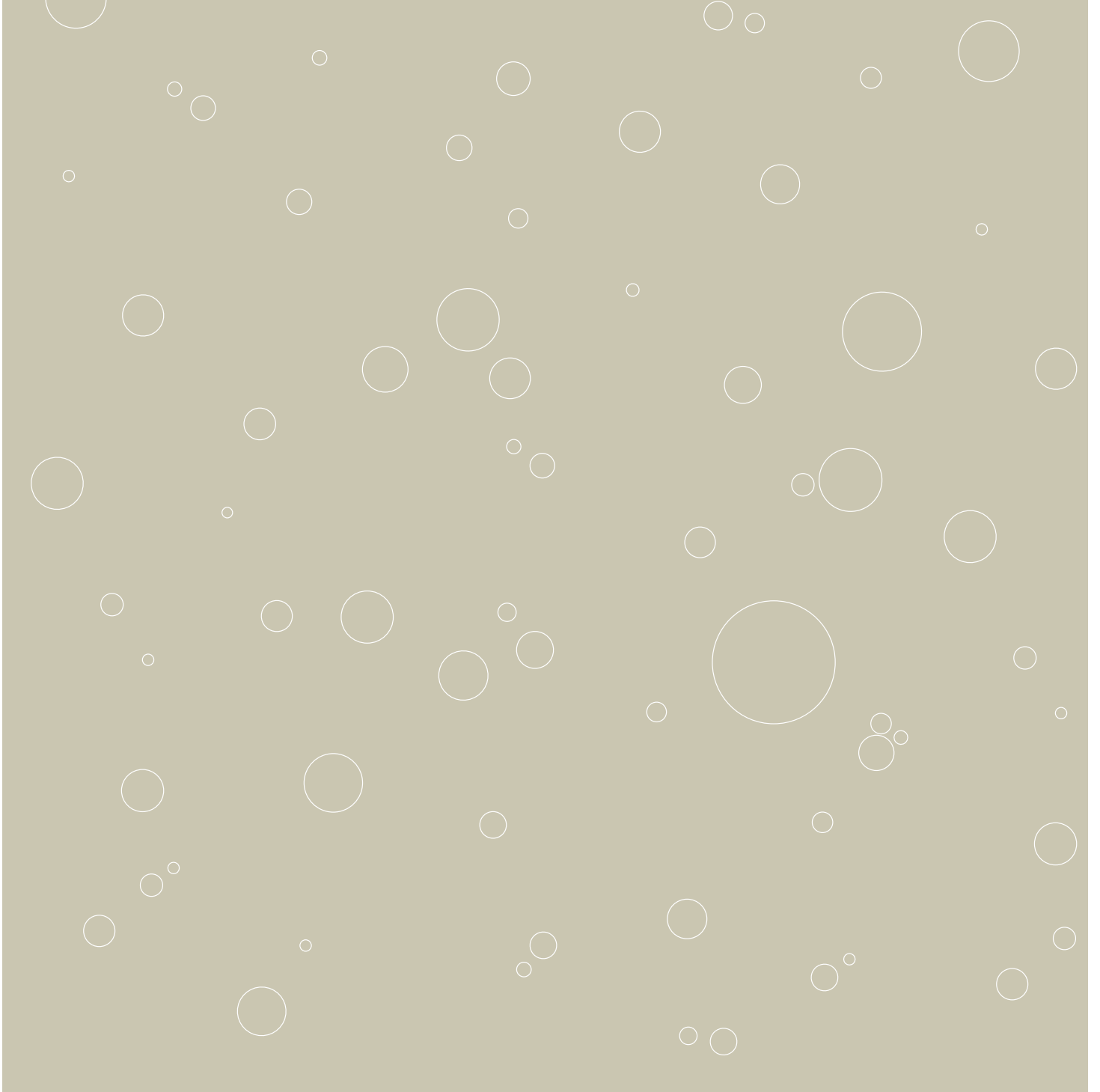
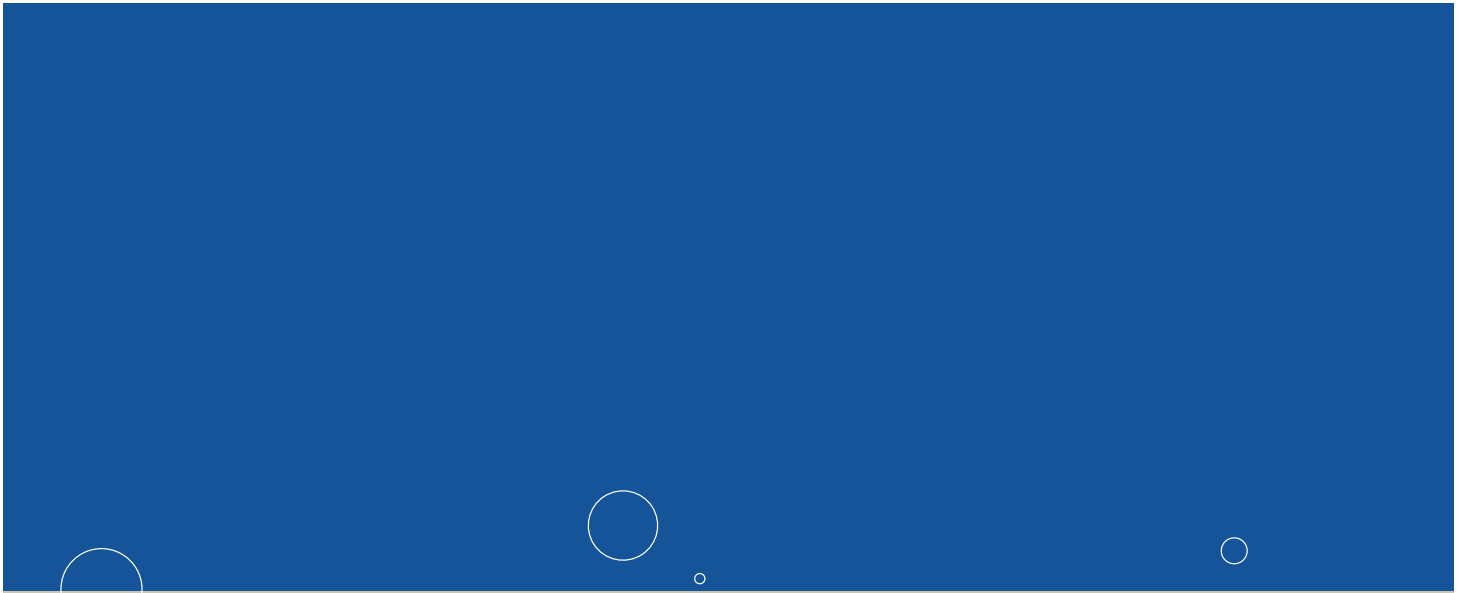
**Verktøykasse**, januar 2009.

**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**

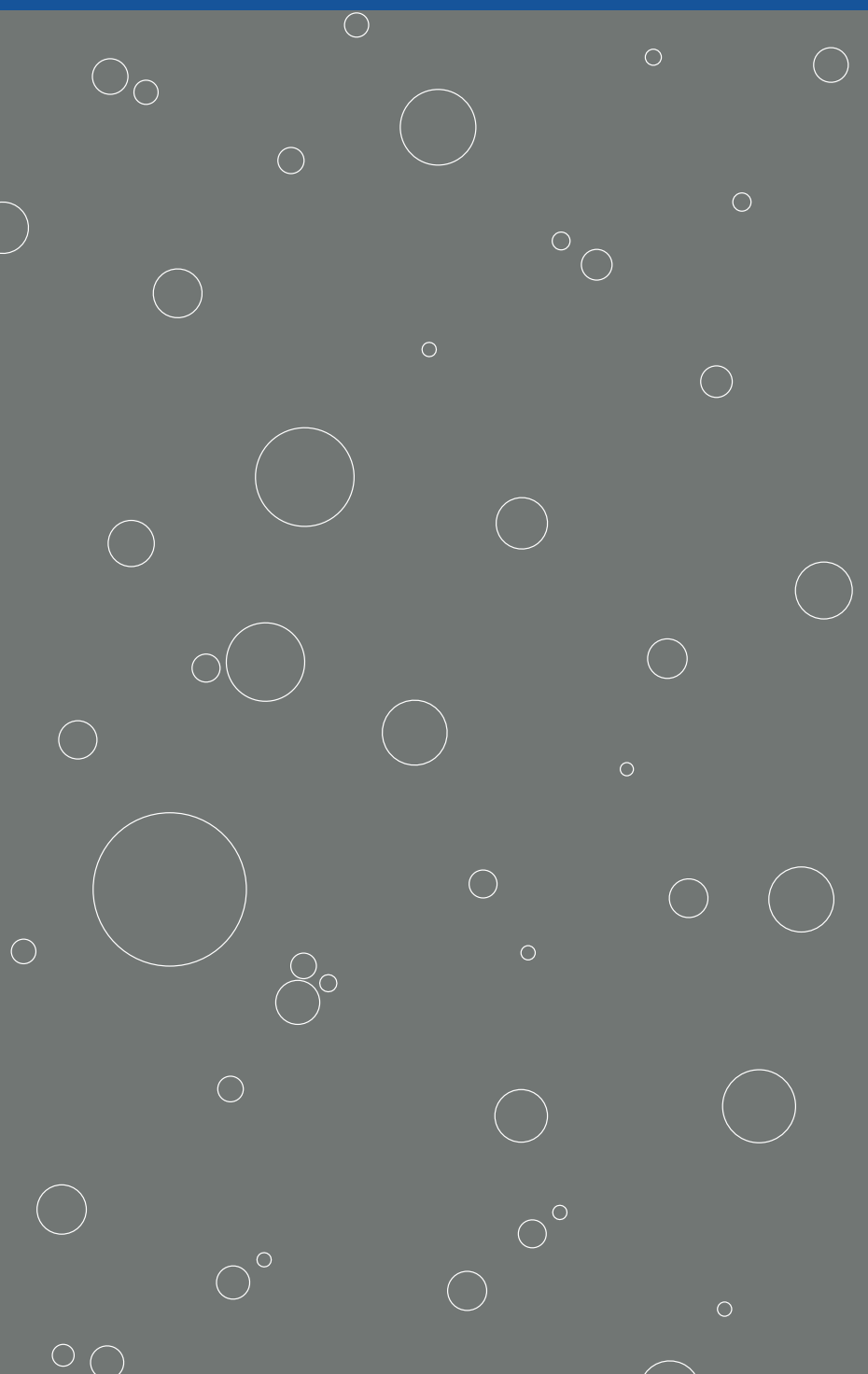
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

kdp **t+m**  
kommunedelplan for torg og møteplasser

torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser torg og møteplasser





## S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.04.1989

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198907531](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## S-465

Regulering av vei 500, Malerhaugen.

S-465 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 19.02.1953

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195301461](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



Dato: 29.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533880  
Deres ref: 9245705

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 133, BNR. 10.

Vi viser til bestilling av 29.05.2026 for eiendom gnr. 133, bnr. 10.

### **GNR. 133 BNR. 10**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1939.

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

**2197 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

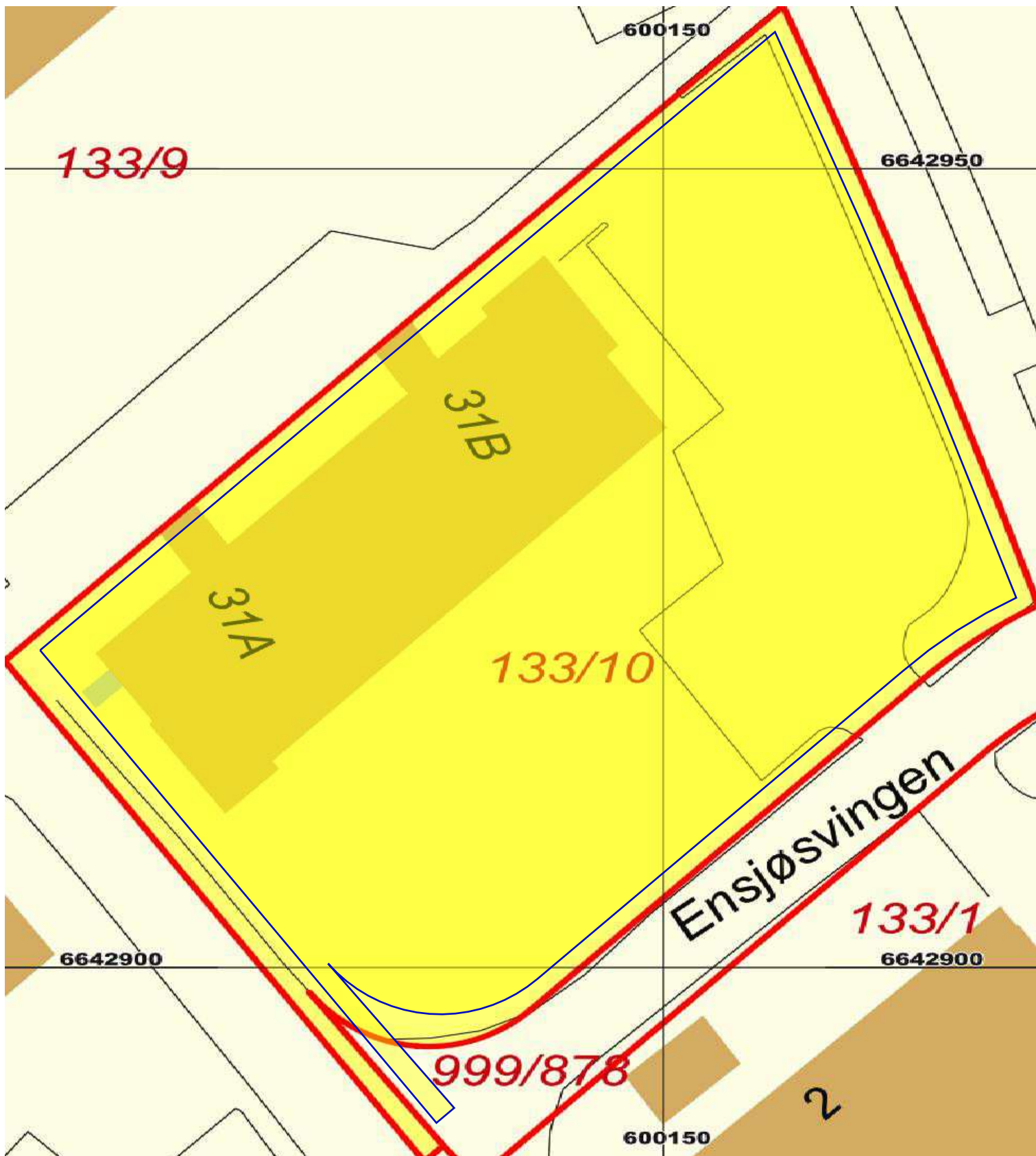
Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





## 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](#).

## 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. Ansvar 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, eksemplarframstilling 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, eksemplarframstilling 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.
- Kartgrunnet kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

## 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](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur 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.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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 delesaker. 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](http://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](http://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, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog 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 edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekke drag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Bl. nr. 525.



Aker Bygningsvesen	
J. nr. 133	nr.
Bilag nr. 2	

PS  
av

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07863 * 12.OCT.1938
ANTAL BILAG

# Byggeanmeldelse.

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 321
19 38

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårdsnr. 133 bruksnr. 1

parsel av 5 ved Gladengen

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Tegn. nr. 3312 Planer mål 1:100

Tegn. nr. 3313 Fasader og snitt mål 1:100

Vedlagte tegninger

Tegn. nr. 3314 Situasjonsplan mål 1:500

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 425,90 m<sup>2</sup>  
 Uthus ..... m<sup>2</sup> tilsammen

*Bygningens innh. iflg. kalkulat  
 200 kv + kj. + 20 brk  
 200 kv + kj. + 20 brk.*

Bygningens bestemmelse Våningshus.

Bygningens høide 15,7 m. stigende på grunn av terrengets fall.

Etasjenes antall og høide 5 etasjer.

Grunnens beskaffenhet Fjell.

Kloakk og drenering Utføres etter forskrifter.

Fundamentering og kjellermure Utføres etter forskrifter.

Isolasjon Utføres etter forskrifter.

Bygningsmateriale 1½ stens teglstensmur, jernbetongdekker.

Innredning i kjelleren                    Ingen.

Innredning på loft                        Ingen.

Trappeantall                                3 stk. - der tiltrenges undtagelse  
fra § 89<sup>2</sup>

Taktekning                                 Flatt tak med bims og 2 lag papp i  
asfalt.

Antall piper                                 1 fyrpipe

Antall tilhørende ildsteder                2 centralvafmekjeler.

Trukne røkrør                               Ingen.

Særegne konstruksjoner                    Ingen.

Lokum                                         \_\_\_\_\_

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.      \_\_\_\_\_

Følgende naboer er varslet

Korrespondent Hj. Schibbye, Nystuen, Ø. Aker.

Herr Jørgen Kristiansen, Strømsveien 20, Ø. Aker.

Oslo Sporveier A/S, Oslo.

Levahn Motor Co.s administrasjonsbo, ved Realbanken, Oslo

Aker den \_\_\_\_\_

*Chr. Jensen Strømsveien 78*  
Eierens navn og adresse.  
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Ansvarshavende:

*H. S. Bakstad*  
**HJ. S. BAKSTAD**  
**ARKITEKT M. N. A. L**  
Anmelderens navn og adresse:  
**STORTINGSGT. 30 IX, OSLO**

Bilag til situasjonskart L-nr. ....  
datert / 19 .....

Jnr. 4355/37.  
Behandlet tegnesalen

Akers reguleringsvesen

Aker Bygningsvesen

G.nr. / 33 B.nr.

av/  
P. S.

V E D T E K T E R

AKERS BYGNINGSKONTROLL  
09351 \* -1. DEC. 1938  
ANTAL BILAG

Bilag nr. 1 i forbindelse med bebyggelsesplan for eiendommen gnr. 135 bnr. 1, del av gnr. 130 bnr. 25 m.fl.

1. Alle bygninger skal være av mur eller jernbetong. Samtlige blokker skal kun være for vanlig boligbebyggelse med følgende undtagelser: 1 blokk 9 kan der innredes butikker i hele 1ste etasje, i blokkene 1, 3, 5<sup>og 8</sup> kan innredes butikker i gavlene mot vei 520.
2. Samtlige blokker skal opføres i 5 fulle etasjer - blokk 9 i 7 etasjer med adgang til utnyttelse av eventuelle naturlige fremkomne underetasjer. Over øverste fulle etasje kan opføres en etasje når den rykkes 1/4 part av husbredden tilbake på alle sider. I denne etasje må ikke anbringes rum til varig opphold for mennesker. Over sistnevnte etasje tillates ingen oppbygg. Alle tak skal være flate (svakt hellende).
3. I skrånede terreng med avtrapping i gasimsen skal hødeforskjellen utlignes i jevne intervaller.
4. Hvor tørkestativer ikke kan anbringes på takterasser, skal der anlegges tørkeanlegg i forbindelse med vaskeriet, idet tørkestativer i terrenghøide ikke tillates.
5. Der må opsettes fellesantenneanlegg for hver bygningsblokk.
6. Der kan enten opsettes godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.
7. Farvebehandlingen skal i de tilfeller hvor der ikke er anvendt spekket tegl i fasadene, godkjennes av Aker bygningsvesen.
8. Der må til bygningsvesenet innsendes særskilt takplan (med nødvendigpriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
9. Mot veiene må opsettes lave parkgjerder. Gjerder i nabogrenser blir i hvert enkelt tilfelle å fastsette av reguleringsvesenet.
10. Beplantninger - såvel for forhaver som for arealene mellom lamellene skal opparbeides etter detaljerte planer som må godkjennes av herredsgartneren. Vedlikeholdet av beplantningene skal kontrolleres av beplantningsvesenet. Hvis vedlikeholdet ikke er tilfredsstillende og eieren vegrer sig for å utføre det nødvendige, kan Aker kommune la dette utføre på eierens bekostning.
11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer. Opstår der tvist herom mellom to eller flere naboer, avgjøres tvisten av herredsgartneren i Aker med bindende virkning for samtlige av tvisten berørte naboer.
12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
13. Spesielle bestemmelser:  
Utspring foran byggelinjen tillates for karnapper eller lignende kun i 1/5 del av fasadens lengde. Dette gjelder for inntil 2 m.

fremspring. Dessuten kan tillates fasademessig fremspring inntil 1 m. foran byggelinjen under forutsetning av at fasadene godkjennes av bygningsrådet.

14. Undtagelser fra disse vedtekter pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 9 kan hvor særlige grunner taler herfor tillates avreguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

P5  
10  
del 1

G.nr. 133	B.nr. 10
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	

**AKER KOMMUNE**  
BYGNINGSCEFEN

L. nr. 103-1938
Dat. 12/10
Antall bilag 1

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

Vangående våningshus med 2 hvikkelokk

Richard Skotvedt - av. Ullervålen v. 97, Oslo  
 Th. r. ad. Puggje Borchgrewilt & Sundborg, G. Skottegt. 14  
 18/39 reiserende betongarb.  
 Ing. Sophus Gedde-Dahl

**Eier:**

~~Chr. Jensen~~  
 Strømsveien 78

**Sted:**

Gladengen

**1/6 Ansvarshavende:**

For betongarb. til og med  
 3dje etasje <sup>25/4</sup> Resterende  
 Ing. Kristofer Lund  
 Promisegt. 2.  
 For murerarb. til og med  
 3dje etasje <sup>25/4</sup> Resterende  
 Merm. G. H. Johansen  
 Rådhusgt. 14.  
 Adr. (Undlatt gavl) 57-39  
 Gjelder for hele arb. 5/12-38

**Anmelder:**

Ark. Hj. L. Bakstad  
 Storingsgaten 30  
 4/10 40.

adr. \_\_\_\_\_ Parsell nr. \_\_\_\_\_  
 av \_\_\_\_\_ Tomt nr.: \_\_\_\_\_  
 til \_\_\_\_\_  
 Forespørsel angående ferdigattest sendt: \_\_\_\_\_  
 Veichef (ang. vei) 1/6-39  
 Brandchef: \_\_\_\_\_  
 Kloakkvesenet: se bly 102

Naboerklæring \_\_\_\_\_  
 Gebyr: 1/6-1939

Ferdigattest: \_\_\_\_\_  
 Tillatt påvist 9/12-1938.

**AKER HELSERÅD**  
 LØPE NO. 321  
 19 38

**AKER HELSERÅD**  
 nr. 05914 | 20.X.38

Oversendes Aker helse under henvisning  
 til bilag nr. 1 - 5  
 Aker Kommune, bygningkontrollen den 18/10 1938

Fredrik  
 Helsing  
 Brandchef  
 Byggesak  
 18/10-384

*[Handwritten signature]*

/B.

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker.

På helserådets vegne må man forlange at fyrrum i kjeller, butiklager, søppelrum, butikker, bad og W.C.rum skaffes en effektiv ventilasjon såvel ved friskluftsinntak som avtrekk.

Bad og W.C. rum som ikke ligger med vindu til det fri må skaffes direkte friskluftsinntak.

I søppelrum må gulv, vegger og tak glatpusses.

Der må anordnes spylekran med slange samt sluk.

Man kan ikke ta nærmere stannpunkt til butikkenes innredning før man får oppgitt hvad de skal benyttes til.

Vaskeri og tørkerum med utstyr må dimensjoneres således at hver familie får adgang til vask mindst hver 14 de. dag.

A K E R H E L S E R Å D 21 oktober 1938.

*J. Hans*

*V. Stand*

*Bygnings*

*25/10 38/4*

133-1, parsell 5. RW.

Våningshus på gnr.133, bnr.1, parsell 5, Gladengen,  
tilhørende Chr. Jensen.

Sak nr. 8969.

Der tiltrenges dispensasjon fra bygningslovens § 89. Fra forskriftenes § 3<sup>lc</sup>. angående murtykkelsen.

Fremlagt i bygningsrådets møte den 11. november 1938 hvor der fattedes sådan beslutning :

"Under forutsetning av at brandstyret intet har å innvende anbefales dispensasjon fra bygningslovens § 89 på samme betingelser som opstillet for parsell 1 på samme sted. Trappebredden må være minst 1,20 m.

Dispensasjon fra bygningsforskriftenes § 3<sup>lc</sup>. angående murtykkelsen anbefales på betingelse av at der ved statiske beregninger tilveiebringes sikkerhet for at de tillatte påkjenninger ikke overskrides.

---o0o---

Splint- og gass-sikre tilfluktsrum må innredes."

Aker bygningsråd, den 16. november 1938.

Haddes

Secretarie

Stenfortving

ALVØEN

133, av 1, parsell 3 og 5. RW.

17. novbr. 1938.

Hr. arkitekt H j . S . B a k s t a d ,

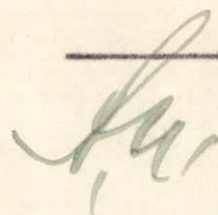
Stortingsgt. 30.

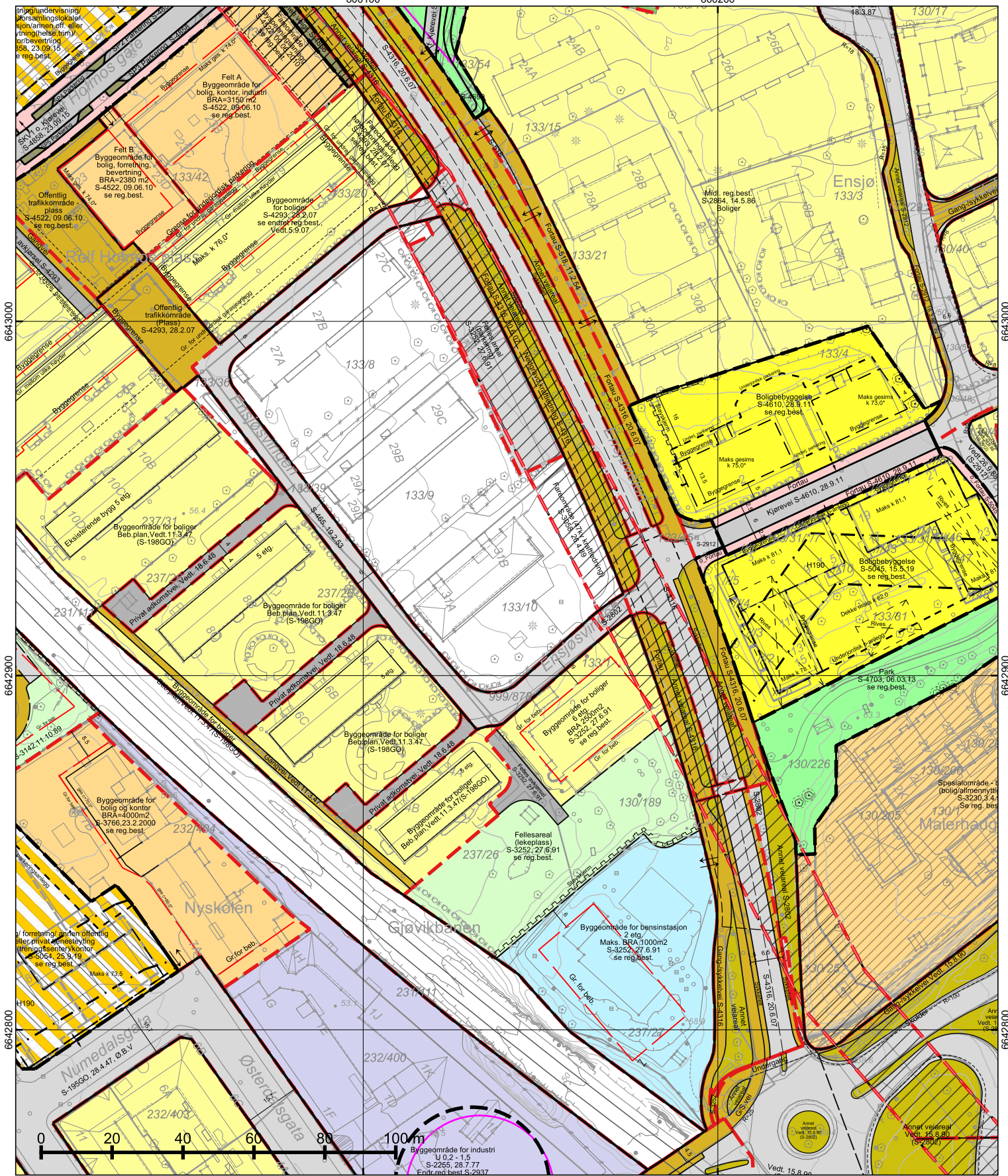
Våningshus på nr. 133, parsell 3 og 5 av bnr. 1, Gladengen,  
tilhørende Chr. Jensen.

Herved skal man tillate sig å meddele at bygningsrådet  
har behandlet saken i møte den 11. november 1938 hvor der fattedes  
sådan beslutning :

"Splint- og gass-sikre tilfluktsrum må innredes."


Videre besluttet bygningsrådet at trappebredden må være  
minst 1,20 m.







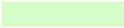











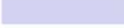



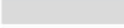





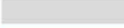











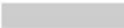





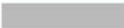

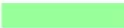

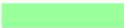

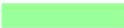

















\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

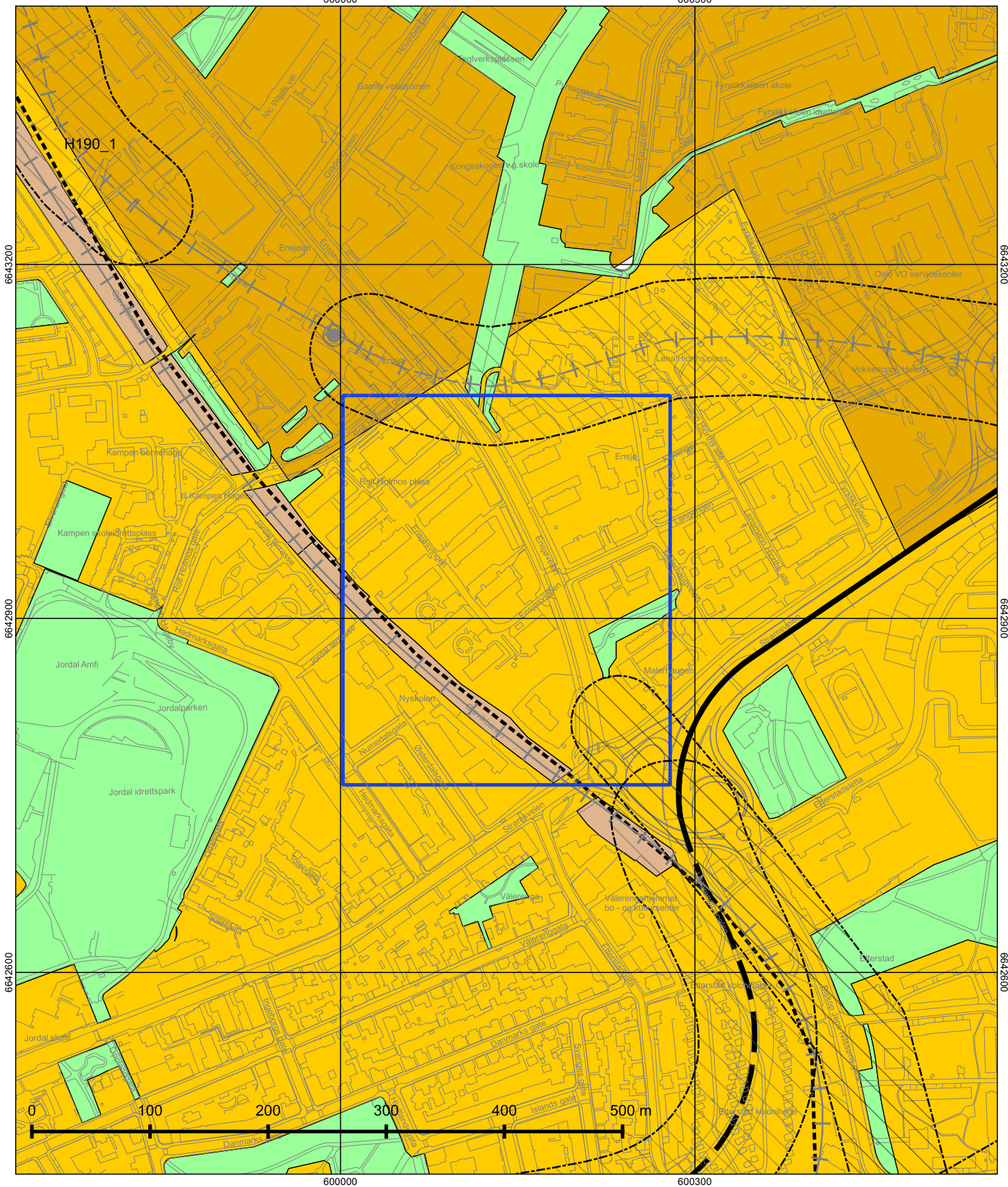
 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 29.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtak er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 158673/ 86533880</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Ensjøveien 31</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 133/10</p>			

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	71 - Felles parkering		56 - Underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal		73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	143 - Kontor/bolig		313 - Skulder - bankett
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	191 - Bensinstasjon		324 - Veigrunn under bru
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formåavgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		932 - Regulert kant kjørebane
	313 - Skulder/bankett		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrens
	335 - Torg		Formålgrens
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrens (gammel lov)
	2010 - Veg		Plangrens (ny lov)
	2011 - Kjøreveg		RpRegulertHøyde
	2012 - Fortau		Grens for bebyggelse
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrens
	2080 - Parkering		Beregnet senterlinje veg
	3001 - Grønnstruktur		Bygningens avgrensing i beb. plan
	3031 - Turveg		Byggegrens
	3050 - Park		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Regulert stoyskjerm
	RbBevaringGrens		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseOmråde		Oppheving av eiendomsgrens
	RpBestemmelseGrens		Inn-/utkjøring
	RpSikringSone		Avkjørsel
	RpSikringGrens		Eksisterende tre som skal bevares
	RbFareOmråde		
	RpFareGrens		

600000

600300



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158673/86533880

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.

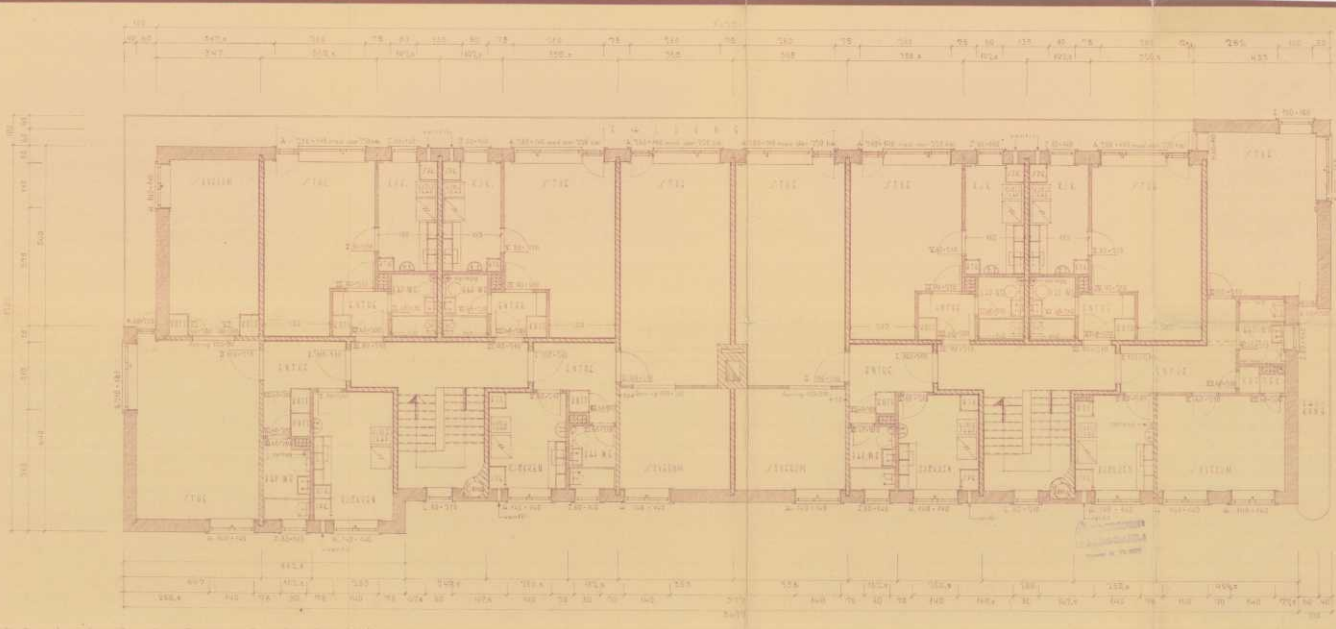
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



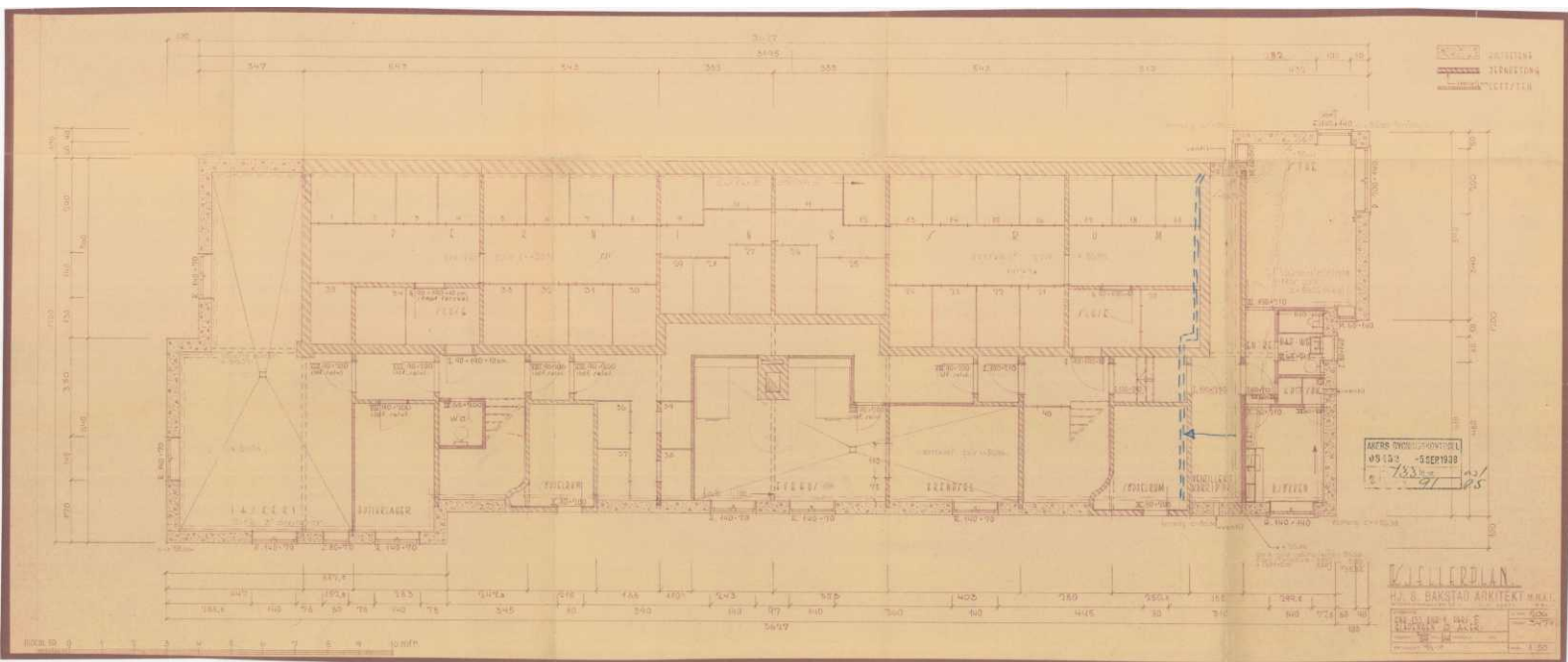
# Tegnforklaring - kommuneplan

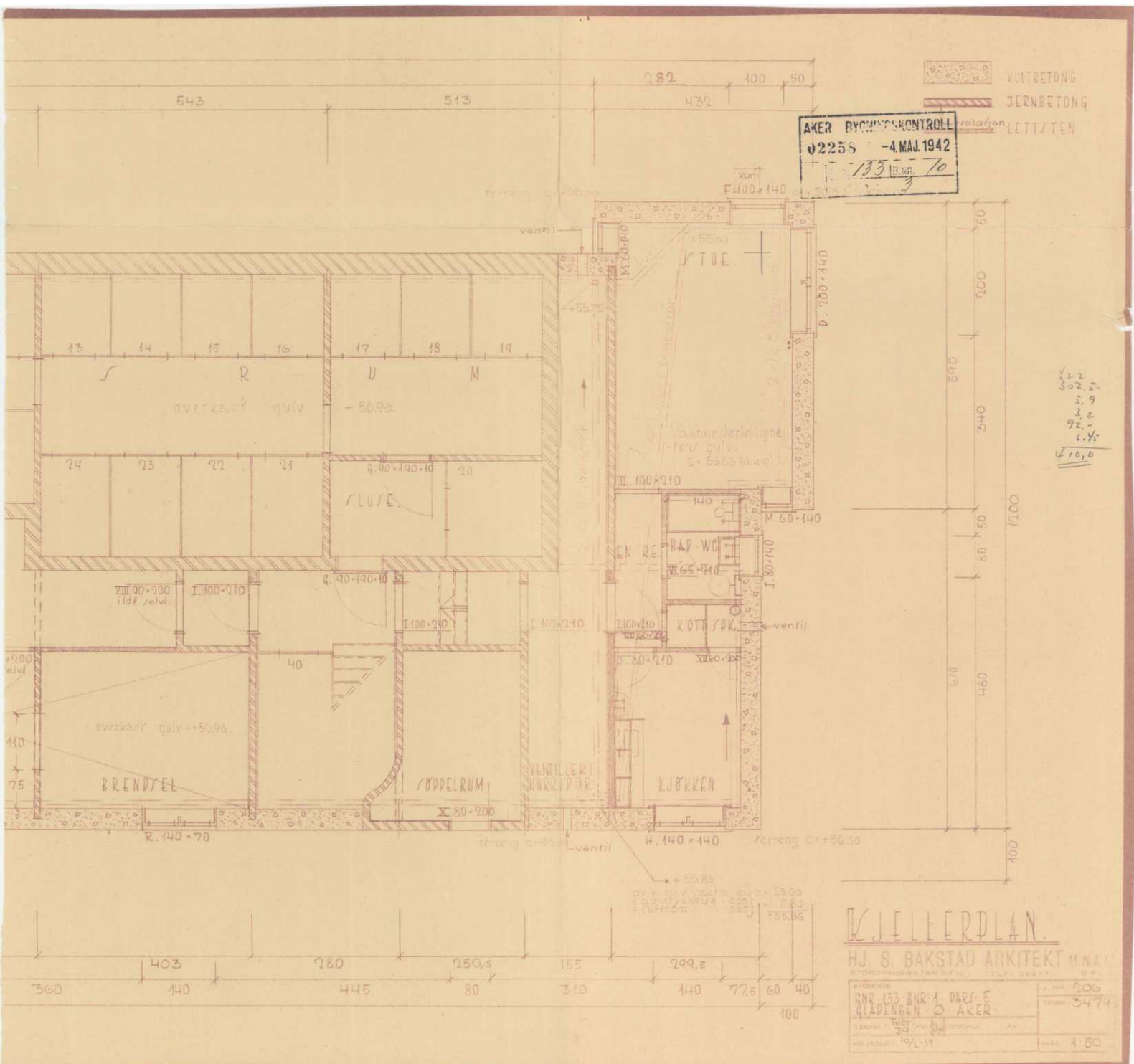
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



1925  
 14.05.1925  
 733  
 25  
 AKER HELGERAD  
 Tegning  
 19. 3/

2-5  
 H. S. HAKTAD AUSTRIER KRAFT  
 1925





AKER BYGNINGSKONTROLL  
 02258 - 4 MAJ 1942  
 133 18.00 70

KVÄTBETONG  
 JERNBETONG  
 LETTSTEN

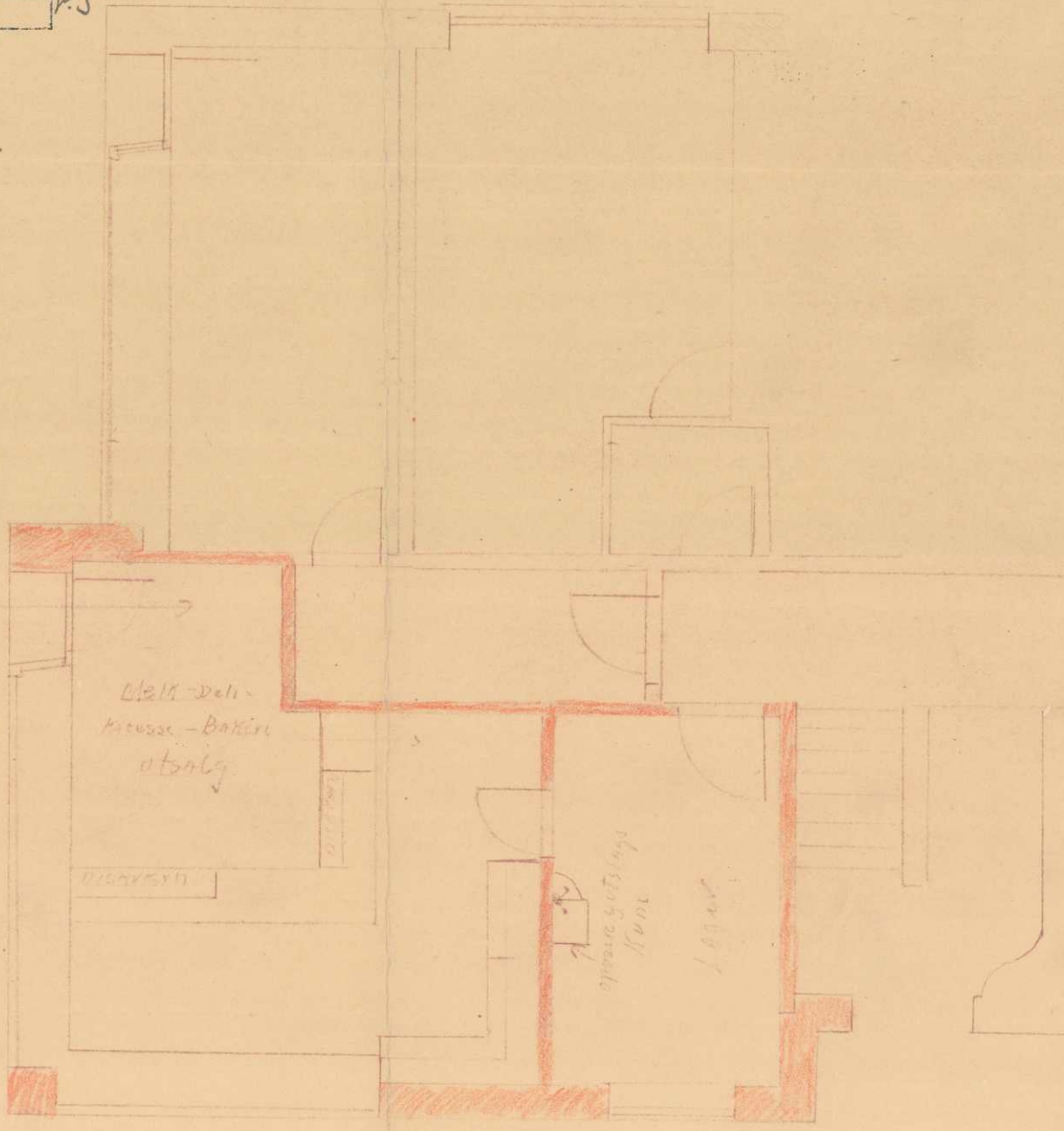
22  
 302.5  
 5.9  
 3.2  
 92.  
 6.4  
 10.0

**KJELLERPLAN.**  
 HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.  
 SÖDERMÖRGENS GÅTORG 11. TEL. 2677.  
 ANFÖRARE: GNR 133 BNR 4 PAR 5 GLADENBEN O. AKER.  
 TRÄSK. 1942. 1/10. 1/10. 1/10.  
 FÖRSTÄM. 1942. 1/10. 1/10. 1/10.  
 S. NR. 206  
 TR. NR. 3474  
 SÄLL. 1:80

AKERS BYGNINGSKONTROLL  
01100 / 21.FEB.1940  
133 B.NR  
106

251  
P.5

AKER HELSERÅD  
LOPE NO. 321  
19 88



PLAN - M:1-50 - Bnr. 133 - EBR. 1 - PAVS. Glattengen Ø. Akker.

T. Tamm













# Ensjøveien 31B

## SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min  0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min  0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min  1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min  0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	10 min  0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min  0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min 











## SPORT

 Jordal ballbane og skatepark	7 min 
 Fyrstikkalleen flerbrukshall	8 min 
 Fresh Fitness Ensjø	5 min 
 SATS Kampen	6 min 




## VARER/TJENESTER

 Fyrstikktorget	8 min 
 Tøyen Torg	15 min 
 Vitusapotek Ensjø Torg	4 min 
 Apotek 1 Ensjø	5 min 

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min  0.3 km
 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min  0.3 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min  1.4 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	21 min  1.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  4.2 km

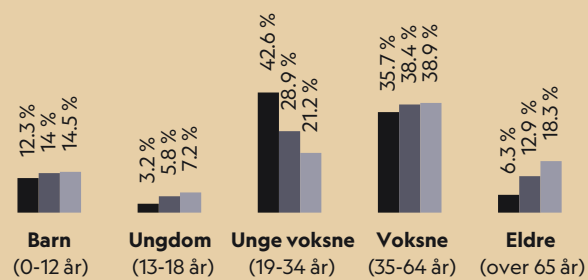
## BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min  0.3 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min  0.4 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min  0.4 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

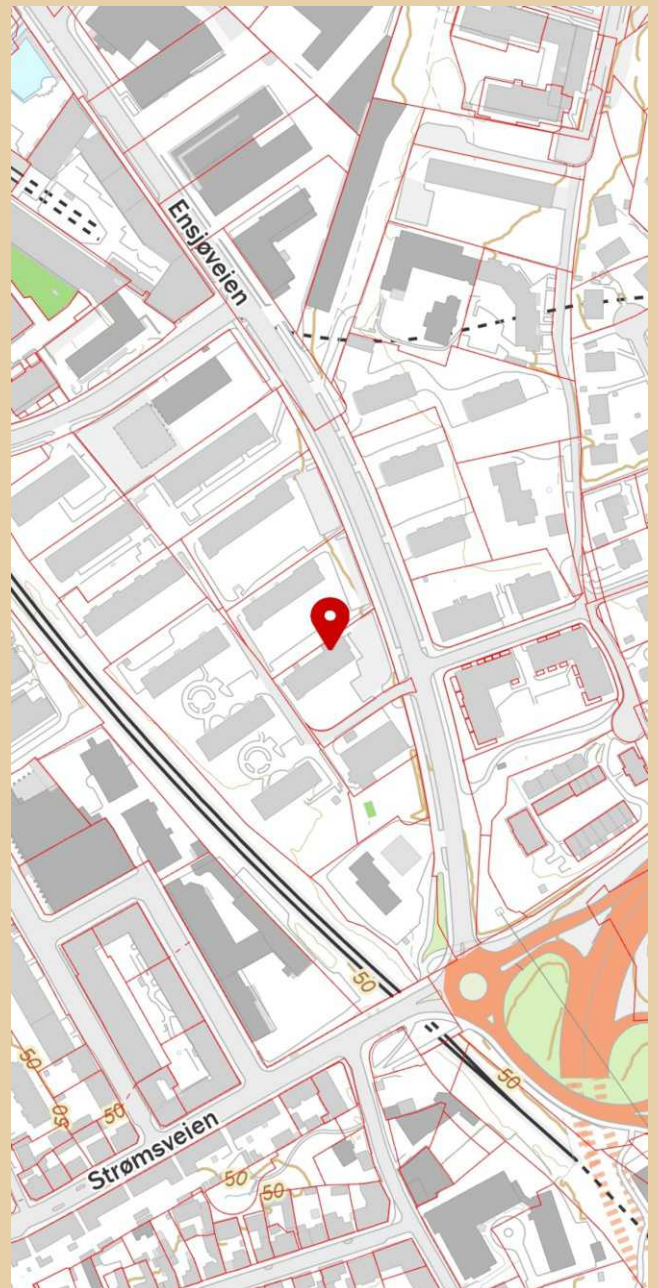
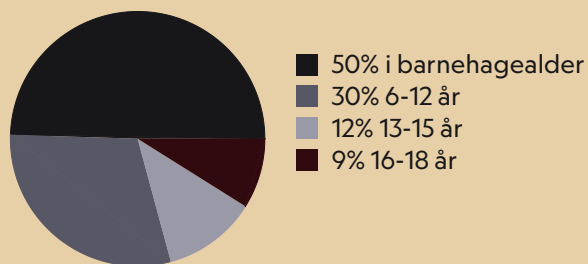
🚗 Spar Ensjø	4 min 🚶
🚗 Kiwi Jordal	5 min 🚶

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Ensjø Vest	1 581	850
■ Kommune: Oslo	699 827	358 376
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2025

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**

Ensjøveien 31B, 0661 Oslo  
Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 33, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

316251068

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Kvartal

**Saksbehandler:**

Aleksander Sverkmo

**Telefon / Mobil:**

22 22 07 00 / 473 83 174

**E-post:**

aleksander.sverkmo@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-