

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PILESTREDET 47

(Sist vedtatt i ord. generalforsamling 28.04.2026)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjanse for andre.

§ 2 Ro

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at låsbare dører i fellesområder/-rom og ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i gården og en må gå ned for å forsikre seg om identiteten på personer som ber om å komme inn f.eks. ifm. oppdrag i gården.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene inkl. garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som andelseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Arbeider av denne art skal bare utføres innenfor tiden 08.00-16.00 mandag-fredag.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i bakgården, oppganger eller andre fellesområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger korridorer eller på takterrassen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering - garasjeanlegg

Parkering skal skje på andelseiers p-plass i felles garasjeanlegg for andelseiere som har bruksrett til garasjeplass. Den enkelte er ansvarlig å holde sin plass ryddig og ren. Utover bil/mc på parkeringsplass tillates kun lagring av fire dekk og ev. takboks. Andelseiere med parkeringsplass må også følge ev. andre bestemmelser som blir vedtatt for garasjeanlegget.

Ifm. montering av katodisk beskyttelse/overvåkning f.o.m. 2024 for å hindre korrosjon i armeringen i nedre del av garasjeveggene ligger det nå kabler i betongen. Det er derfor FORBUDT å bore/skru eller på annen måte forårsake skade i garasjeveggene fra bakkenivå og 100 cm opp på veggen. Dersom det påføres skade på beskyttelsen/overvåkingen vil den som eier bruksretten til p-plassen bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

§ 5. Rensing av sluk på balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong til enhver tid holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelrom er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes annet avfall i søppelrommene. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder kabel-tv og internett/fiber.

Gården har felles, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonssluker må ikke tettes da dette forårsaker ubalanse i ventilasjonssystemet. Det er av samme årsak **IKKE TILLATT å montere kjøkkenvifter med motorisert avtrekk**, kun avtrekksvifte for fellesavtrekk.

Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, kabel-TV og fiberkabling, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er borettslagets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere¹ minst en gang pr. år. Ved behov for nødvendig vedlikehold av utstyret (f.eks. etterfylling av brannslukkingsapparatet) meldes dette til styret som vil sørge for at forskriftsmessig utbedring foretas.

Det er ikke tillatt å lade elsykler i fellesområder inkludert sykkelboder. Dersom batteri er fastmontert eller på annen måte vanskeliggjør lading i egen leilighet kan elsykkel lades fra stikkontakt på vegg mot bakgård forutsatt at dette skjer på dagtid innenfor 08.00-21.00. Lading av sykkelbatterier bør ikke skje over natten, og dette er ikke tillatt dersom det ikke er noen til stede. Lading av 12 volts batteri i biler skal fortrinnsvis lades av eier i egen leilighet/seksjon. Lading over natten i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.- (mer enn en liter)) noe sted i bygningen. Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong..

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Andre forhold

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tepper, sengetøy m.v. Barnesikringene som er montert på balkongene skal ikke demonteres og det er eiers ansvar at disse er på plass.

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

Det er forbudt å spyle eller på annen måte bruke store vannmengder på balkongene.

Alle rom skal holdes oppvarmet, også ved ferier/fravær slik at det ikke oppstår risiko for at rørledninger skal fryse.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

¹ Batteri i brannalarm montert i 2021 varer i 10 år og skal ikke byttes av andelseier/beboer

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplass/barnehage i bakgården.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den!.....Andelseiers underskrift:

....., den!.....Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

Oslo, den!.....Styrets leder:

Vedtekter

for Borettslaget Pilestredet 47, org nr 950047909.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.07. Sist endret på generalforsamling 04.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pilestredet 47 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett

til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elektriske kjøretøy

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass i borettslagets garasje, har rett til å sette opp ladepunkt for elektrisk kjøretøy i tilknytning til sin parkeringsplass. Andelseier må bestille lader og montering via styret, som bestiller dette fra borettslagets leverandør.

(2) Kostnader til lader og montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) Andelseier som benytter borettslagets infrastruktur for lading plikter å følge borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av infrastrukturen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Garasjer

6-1 Generelt

(1) Borettslaget disponerer 32 plasser i garasjeanlegg tilhørende Sameiet Pilestredet 47. Kun andelseiere i Borettslaget Pilestredet 47 kan være innehavere av bruksrettigheter til disse plassene. En andelseier kan kun ha bruksrett til én garasjeplass.

(2) Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til plassene. Det fremgår av egen liste hvilken andel som er tilknyttet de ulike

plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Salg, utleie og/eller bytte av plasser må alltid meldes til styret/forretningsfører.

(4) Styret kan fastsette vanlige bruksregler for garasjeplassene.

6-2 Salg av plasser

Flytter bruksrettshaver internt i borettslaget, følger garasjen leiligheten og ikke medlemmet. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen likevel følge medlemmet om vilkårene for salg oppfylles. Flytter bruksrettshaver ut av borettslaget følger garasjen leiligheten. Bruksretten kan selges til andre andelseiere i borettslaget som ikke allerede har bruksrett til garasjeplass på følgende vilkår:

- Prisfastsettelse og oppgjør er et forhold mellom kjøper og selger.
- Standardavtale må benyttes. Selger skal uten opphold oversende kopi av inngått kontrakt til styret for godkjenning av overføring. Etter styrets godkjenning og forretningsførers omregistrering er overføringen av bruksretten fullført.
- Kjøper faktureres et behandlingsgebyr for forretningsførers arbeid med overføringen av bruksretten.

6-3 Utleie av plasser

Utleie eller utlån av garasjeplasser er kun tillatt internt i borettslaget, og skal meldes styret med informasjon om leietager og leieperiode. Fremleie er ikke tillatt. Leieavtalen opphører automatisk ved utflyttingstidspunkt dersom en av avtalepartene selger eller flytter fra borettslaget.

6-4 Kostnader

Andelseier med bruksrett til garasjeplass plikter å betale månedlige felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Felleskostnadene fastsettes av styret. Kostnadene fordeles mellom bruksrettshaverne med en lik del per garasjeplass.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre styremedlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av leder og ett medlem til valgkomité med funksjonstid på ett år, etter innstilling fra styret
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Forsikringer

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseierens leilighet, herunder fra forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseieren. I tilfeller der skade skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt skal borettslaget dekke egenandelen. Andelseier er selv ansvarlig for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

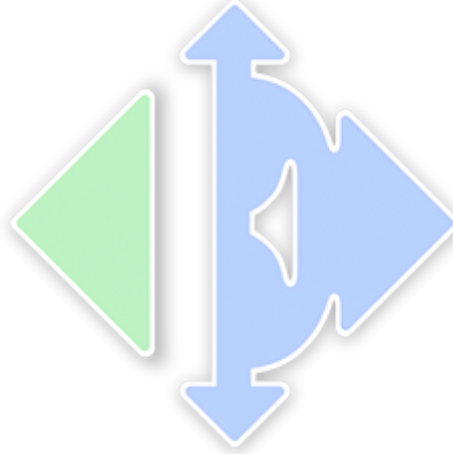
VEDLEGG 1 PILESTREDET 47 BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER à jour pr: 04.04.2022

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass	Merknad	
2001	1	31		
2004	4	5		
2007	7	13		
3001	9	33		
3003	11	6		
3006	14	25		
3007	15	17		
4002	19	4		
4003	20	10		
4005	22	12		
4006	23	11		
4007	24	16		
4009	26	22		
5004	30	9		
5006	32	26		
5007	33	15		
6001	36	35		
6002	37	32		
6003	38	34		
6004	39	8		
6006	41	27		
6007	42	14		
6008	43	23		
6009	44	21		
7001	45	36		
7003	47	3		
7004	48	7		
7006	50	28		
7007	51	18		
7008	52	24		
7009	53	19		
8009	54	20		

Næringsseksjonene i Sameiet Pilestredet 47 har bruksrett til plassene 1, 2, 29 og 30. Disse kan ikke omsettes til borettslagets andelseiere uten ev. vedtektsendring i sameiet som regulerer dette. Borettslaget har samlet bruksrett til 32 plasser, disse kan omsettes internt i borettslaget iht. vedtekter av 04.04.2022.

EIERSKIFTERAPPORT™ – Pilestredet 47 D
Pilestredet 47 D
0350 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Nanthujan Nanthapalan

Dato: 13/08/2026

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 etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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 gjennstående 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:214, Bnr: 464
Hjemmelshaver:	Svein Storjord
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	55
Byggeår:	1989
Tomt:	1 715,2 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Svein Storjord
Befaringsdato:	10.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og TrameX ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på eiet grunn og har et registrert tomteareal på ca. 1 715,2 m². Tomten er opparbeidet som bymessig fellestomt med felles bakgård og takterrasse tilknyttet borettslaget/sameiet. Adkomst skjer fra offentlig gate via byggets fellesarealer. Det er ikke opplyst at parkeringsplass eller garasje følger boligen. Utvendige terreng-, fall- og dreneringsforhold er ikke særskilt vurdert i dette oppdraget og hører i hovedsak inn under borettslagets/sameiets felles ansvar.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er opplyst oppført i 1989 som leilighetsbygg med næringsarealer. Fundamentering er opplyst utført med betongsåle og grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjoner fremstår/opplyses i hovedsak utført i betong og stål, med støpte betongdekker som etasjeskillere. Yttervegger er opplyst utført som kombinasjon av betong/stål og utfyllende bindingsverk, med teglforblending samt partier med panel/fasadeplater. Yttertak er opplyst utført i betong-/trekonstruksjon med folie og takstein. Vinduer fremstår med isolerglass.

Innvendig har tørre rom eldre gulvbelegg og hovedsakelig malte vegg- og himlingsflater. Badet har flislagt gulv og malte vegg-/himlingsflater. Kjøkkenet har enkel, eldre innredning. Kjøkken og våtrom er nærmere beskrevet under egne punkter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet, og beskrivelsen bygger derfor på fremlagte opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pilestredet 47 D er en mindre boenhet i borettslag, beliggende i bygning oppført i 1989. Dagens interne bruksareal er ved befaring oppmålt til 31 m² BRA-i, fordelt på stue/kjøkken, bad og innvendig bod. Fremlagt rammetillatelse og tegninger gjelder en prosjektert boenhet på 41,7 m² BRA. Opplysningen på 41,7 m² gjelder således prosjektert løsning og ikke dagens oppmålte areal. Endelig arealangivelse for dagens utførelse fremgår av rapportens arealoppstilling. Det er ikke dokumentert BRA-e, egen balkong/TBA, garasje eller parkeringsplass tilhørende boenheten.

ANNET:

Oppvarming: Det ble observert veggmontert varmeovn/panelovn i oppholdsrom. Selger opplyser at dagens oppvarming skjer med varmeovner. Oppvarmingsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gulvvarme, ildsted eller vannbåren varme.

Bod: Boligen har innvendig bod, angitt til ca. 2,9 m² på fremlagt tegning og inkludert i BRA-i. Boden var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke opplyst om separat ekstern bod tilhørende boligen.

Parkering: Selger opplyser at fast parkeringsplass eller garasje ikke følger boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på særskilt parkeringsrett.

DOKUMENTKONTROLL:

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, fremlagt dokumentasjon samt opplysninger gitt av selger, megler og/eller borettslag. Fremlagt dokumentasjon omfatter blant annet tilgjengelige byggesaksdokumenter og tegninger, borettslags-/sameiedokumentasjon og øvrige eiendomsopplysninger mottatt i forbindelse med oppdraget. Opplysninger fra tredjepart er lagt til grunn der annet ikke er særskilt angitt, og er ikke selvstendig verifisert utover det som med rimelighet kan kontrolleres ved befaring og dokumentgjennomgang. Forhold som krever inngrep i konstruksjoner, særskilte fagundersøkelser eller dokumentasjon som ikke er fremlagt, omfattes ikke av kontrollen. Eventuelle avvik mellom fremlagt dokumentasjon, opplysninger og observerte forhold er omtalt i rapportens relevante punkter.

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

Innvendige gulv i tørre rom består hovedsakelig av eldre, lyst gulvbelegg med tydelig bruksslitasje, misfarging og stedvise merker. Vegger og himlinger har i hovedsak malte, slette overflater, med stedvise hull etter innfestinger, riper, merker og lokal avskalling. Badet har mørke fliser på gulv samt malte/slette vegg- og himlingsflater. Kjøkkenpartiet har eldre, hvite laminerte innredningsflater med preg av alder og bruk. Overflatene fremstår samlet som slitte, og oppussing må påregnes. Boligen var i hovedsak umøblert, slik at de fleste synlige flater var tilgjengelige for kontroll. Flater bak fast innredning, sanitærutstyr og øvrige tildekkede partier er ikke kontrollert. Våtrommets tekniske utførelse vurderes under egne våtromspunkter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne tilstandsrapporten er å gi en uavhengig og teknisk vurdering av boligens nåværende tilstand.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygningen er fra 1989. Selger opplyser at det ikke er utført nyere vesentlige oppgraderinger i den aktuelle boenheten, og at objektet selges som rehabiliteringsobjekt. Det er fremlagt rammetillatelse datert 13.01.2026 for bruksendring av tidligere styrerom/vaktmesterareal til bolig. Tillatelsen omfatter planlagte bygningsmessige endringer og rehabilitering, men arbeidene er ikke dokumentert ferdigstilt.

Borettslagets dokumentasjon viser enkelte oppgraderinger av fellesanlegg, herunder porttelefon i 2020 samt heisarbeider i 2021 og 2024. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastsetter årstall for oppgradering av bad, kjøkken, vinduer, innvendige vann-/avløpsinstallasjoner eller elektrisk anlegg i den aktuelle boenheten. Eksisterende utførelse er for øvrig vurdert visuelt ved befaringen.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader for ny andel 55 fastsettes av borettslaget basert på boligens areal og fordelingsnøkkel. Ifølge opplysninger fra selger via megler inkluderer felleskostnadene renovasjon, varmtvann, vaktmestertjeneste, gartnertjenester, trappevask, renter og avdrag på felleslån samt vesentlig vedlikehold av fellesarealer. Fiber 1000/1000 faktureres som eget tillegg, opplyst p.t. ca. kr 193 pr. måned. Kabel-TV inngår ikke.

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 tilfredsstiller 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
1. Etasje	31 m ²			
SUM BYGNING	31 m ²			
SUM BRA	31 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e:

Ingen opplyste BRA-e-arealer.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt avstandslaser og arealberegnet etter prinsippene i NS 3940:2023. Leilighetens interne bruksareal er målt til 31 m² BRA-i. Målingen er utført mot tilgjengelige målelinjer på befaringsdagen. Mindre avvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjevheter, veggtykkelser og måleforhold. Eventuelle eksterne boder eller andre tilleggsarealer er ikke medtatt som målt areal med mindre dette særskilt fremgår av rapporten. Arealoppmålingen innebærer ikke en full byggesaksrettslig kontroll av rommenes godkjenning eller bruk.

Dagens interne bruksareal er ved befaring oppmålt til 31 m² BRA-i. Opplysningen om 41,7 m² gjelder arealet i den prosjekterte løsningen som fremgår av rammetillatelsen, og må ikke forveksles med rapportens oppmålte areal.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er registrert stedvis misfarging/svertning og lokale overflateskader på enkelte veggflater, særlig ved gulv-/veggoverganger og omkring enkelte ventilasjonsåpninger. Under kjøkkenvask er det observert misfarging/overflatepåvirkning ved rør- og avløpsføringer. Indikative fuktmålinger har enkelte steder gitt avvikende utslag, men det er ikke påvist aktiv lekkasje eller dokumentert skjult fuktskade. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Innvendige overflater fremstår generelt med betydelig bruksslitasje og lokale skader. Vinduer og dører har alders- og bruksslitasje, og det er registrert omfattende skade på glassfelt i ytterdør. Ventilasjonsventiler har stedvis tilsmussing og mørk misfarging. Luftmengder og kanaltilstand er ikke kontrollmålt. Forholdene anbefales fulgt opp og nærmere undersøkt i forbindelse med planlagt rehabilitering.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var i hovedsak umøblert og fremsto under rehabilitering. Fast innredning, sanitærutstyr og enkelte tildekkede/utilgjengelige områder begrenset inspeksjonsmuligheten lokalt.

ANDRE MERKNADER:

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller demontering av faste bygningsdeler. Møbler, innbo, lagrede gjenstander og øvrige tildekkede flater kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige flater omfattes ikke av den visuelle kontrollen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

ingen – kun takstingeniør

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

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

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

13/08/2026

Nanthujan Nanthapalan

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har malte vegg- og himlingsflater samt separat dusjkabinett. Det ble registrert riss/sprekk i veggoverflate/skjøt og enkelte lokale overflateavvik. Avtrekksventil er etablert i himlingen. Det ble utført indikativ kontroll med fuktindikator og termografi. Himlingen fremsto uten tydelige synlige tegn til fuktskade.

Merknader: Det ble registrert riss/sprekk i malt veggoverflate/skjøt samt lokal misfarging ved nedre del av vegg. Tramex ga stedvis avvikende indikasjon ved overflatekontroll, og termografi viste lokale temperaturvariasjoner. Kontroll ved hulltaking viste ikke forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktet. Avtrekksventilen har noe støv/smuss omkring åpningen. Luftmengde er ikke målt.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Badet har flislagt gulv og separat dusjkabinett med dusjkar. Gulvets fall- og høydeforhold ble kontrollert med laser/nivåmåling. Det ble ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell/oppkant ved dørterskel. Det ble ikke registrert bom ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige gulvfliser. Det ble heller ikke observert tydelige sprekker i gulvflisene.

Merknader: Gulvet fremstår tilnærmet flatt uten tilfredsstillende avrenning mot sluk. Terskelløsningen gir ikke tilfredsstillende sikring mot at eventuelt lekkasjevann kan nå døråpningen. Fliser og fuger har stedvis bruksslitasje og misfarging. Det ble ikke observert sikre visuelle tegn på fuktskade i gulvet ved befaringen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har flislagt gulv med dusjkabinett. Membranens alder, type og utførelse er ukjent, og dokumentasjon på tettesjiktet er ikke fremlagt. Gulvsluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for full visuell kontroll eller normal rengjøring. Klemring, membran-/slukovergang og eventuell mansjett kunne derfor ikke verifiseres. Fuktkontroll og hulltaking er utført.

Merknader: Dokumentasjon på membran/tettesjikt er ikke fremlagt. Slukets type, klemring og membranovergang kunne ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilgjengelighet under dusjkabinettet. Det er ikke påvist synlige tegn til utetthet eller sikker fuktskade. Indikativt fuktsøk ga stedvis avvikende utslag, mens kontroll ved hulltaking ikke viste forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktet.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Kjøkkenet har eldre, enkel innredning med hvite glatte fronter, åpne hyller, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Innredningen har synlig bruks- og overflateslitasje. Under vask er det synlige vannføringer med avstengningsventiler samt avløpsrør og vannlås i plast. Alder på kjøkken og vanninstallasjoner er ukjent, og dokumentasjon for eksisterende kjøkkeninstallasjoner er ikke fremlagt. Vanntrykk og avrenning ble enkelt funksjonstestet uten registrerte avvik. Indikativt fuktsøk ble utført ved tilgjengelige områder.

Merknader: Det ble registrert misfarging og overflatepåvirkning i skap/bakvegg ved rørføringer under vask samt stedvis avvikende indikasjon ved fuktsøk. Måleresultatet dokumenterer ikke alene aktiv lekkasje eller fuktskade, og årsaken er ikke nærmere avklart. Automatisk lekkasjestopper med magnetventil ble ikke påvist. Fast komfyr/koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøleskap var ikke installert ved befaringen. Dryppanne under slike apparater kunne derfor ikke kontrolleres. Komplett kjøkkenventilator/kjøkkenhette ble ikke observert, og avtrekksløsning er ikke kontrollert.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Tørre rom omfatter stue/oppholdsrom og innvendig bod. Gulvene har eldre gulvbelegg, mens vegger og himlinger i hovedsak har malte overflater. Det ble registrert målbare skjevheter/høydeavvik i gulvet samt stedvis mindre svikt/knirk. Vegg- og gulvoverflater har gjennomgående bruksslitasje, merker og lokale skader. Elektriske veggmonterte varmeovner er observert i oppholdsrom. Ventiler er observert i bod, men luftmengder er ikke kontrollmålt.

Merknader: Det ble registrert mørk svertning/misfarging i flere områder, blant annet ved overgang gulv/vegg og lokalt i hjørner, samt skadet/slitt veggoverflate nederst på enkelte vegger. Forholdene kan være forenlige med tidligere eller pågående fukt-/kondenspåvirkning og mulig mikrobiell vekst, men årsak og omfang er ikke nærmere avklart. Det er ikke på grunnlag av visuell kontroll alene konkludert med skjult fuktskade. Overflatene fremstår generelt med betydelig slitasje og behov for rehabilitering.

4. Vinduer og ytterdører**TG 3** 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 fremstår med isolerglass i malte karm-/rammekonstruksjoner. Merking i tilgjengelig isolerglass er opplyst/avlest til 1989. Tilgjengelige vinduer og ytterdører er visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet der dette var mulig. Det ble ikke med sikkerhet påvist punkterte isolerglass. Termografisk kontroll ble utført ved enkelte vindus-/dørpartier uten at undersøkelsen alene dokumenterer luft- eller fuktlekkasje.

Merknader: Vinduer og karm-/rammepartier har alders- og bruksslitasje med smuss, misfarging og lokale overflateavvik, særlig ved nedre karm-/rammepartier. Det ble registrert lokal mørk misfarging ved enkelte glass-/karmoverganger. Årsaken er ikke nærmere avklart. Ytterdør med stort glassfelt har omfattende sprekke-/bruddskade i glasset og må utbedres/skiftes. Utvendig tetting og beslag er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige vannføringer fremstår hovedsakelig som eldre metall-/kobberør med lokale avstengningsventiler. Rør-i-rør-system og fordelerskap ble ikke påvist. Hovedstoppekran er ikke dokumentert lokalisert eller funksjonstestet. Synlige avløpsføringer ved servant og kjøkkenvask består hovedsakelig av plastrør. Vann- og avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder, og enkel kontroll av vannføring og avrenning viste ingen funksjonsavvik. Badet har gulvmontert WC med synlig sisterner. Alder og utførelsesdokumentasjon for eksisterende vann- og avløpsanlegg er ikke fremlagt.

Merknader: Synlige rør og koblingspunkter har alderspreg og stedvis overflate-/korrosjonstegn. Under kjøkkenvask er det registrert misfarging/overflatepåvirkning ved avløpstilkobling og rørgjennomføringer. Indikativt fuktsøk har stedvis gitt avvikende utslag, men aktiv lekkasje ble ikke observert og årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart. Hovedstoppekran og eventuelle skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som angir alder eller utførelse på eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Egen varmtvannsbereder er ikke etablert i boenheten. Varmtvann er opplyst levert fra fellesanlegg. Punktet vurderes derfor som ikke aktuelt.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen fremstår med mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler er observert på bad og i øvrige deler av boligen. Balansert ventilasjonsanlegg er ikke påvist. Åpningsbare vinduer gir mulighet for lufting, mens dedikert tilluft til oppholdsrom ikke er nærmere verifisert. Luftmengder ved tilluft og avtrekk er ikke kontrollmålt. Punktmåling av innelima viste CO₂ ca. 693 ppm, relativ luftfuktighet ca. 55 % og temperatur ca. 21,4 °C. Alder, servicehistorikk, rengjøring og eventuell fornyelse av ventilasjonsanlegget er ikke dokumentert.

Merknader: Det er registrert støv/smuss og mørk misfarging omkring enkelte avtrekksventiler samt lokal svertning på tilstøtende veggflate. Årsaken er ikke nærmere avklart, og det kan ikke på bakgrunn av visuell kontroll alene fastslås om forholdet skyldes partikkelavsetning, kondens/fuktpåvirkning eller mikrobiell vekst. Luftmengder og kanaltilstand er ikke kontrollert. Komplette kjøkkenventilator/kanaltilkobling er ikke verifisert. Rengjøring og nærmere funksjonskontroll av ventilasjonsløsningen anbefales.

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 er vurdert ved en begrenset, forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige installasjoner i boligen. Tilgjengelige stikkontakter, brytere og øvrig synlig elektrisk utstyr fremsto uten tydelige synlige tegn til varmgang eller brunvidde merker ved befaringen. Sikringsskapet var ikke tilgjengelig for kontroll, og type sikringer, AMS-måler, kursfortegnelse, antall kurser, jordfeilvern og kabelinnføringer er derfor ikke verifisert. Anleggets installasjonsår og eventuell total rehabilitering er ikke dokumentert.

Merknader: Sikringsskapet ble ikke kontrollert ved befaringen. Det foreligger derfor ingen vurdering av sikringer/vern, kursfortegnelse, antall kurser, kabelinnføringer eller forhold inne i skapet. Dokumentasjon på siste tilsyn fra Det lokale eltilsyn (DLE) er ikke fremlagt, og tidspunkt/resultat er ikke avklart. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for eventuelle elektriske arbeider utført etter 1999. Den utførte kontrollen må ikke forveksles med en elektrofaglig kontroll. På grunn av manglende tilgang til sikringsskap og manglende dokumentasjon anbefales nærmere kontroll av anlegget utført av registrert elektroforetak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt rammetillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, datert 13.01.2026, saksnr. 2025/21581-2, for bruksendring av eksisterende areal på bakkeplan til ny boenhet. Rammetillatelsen omfatter en prosjektert boenhet på 41,7 m² BRA. Godkjent plan-, snitt-, fasade- og situasjonstegning er fremlagt.

Boligen fremstår som et rehabiliterings-/byggeprosjekt, og godkjente tegninger viser planlagt ferdig løsning og samsvarer derfor ikke med dagens ikke-ferdigstilte utførelse. Det er ikke fremlagt igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Boligen kan ikke tas i bruk som ferdigstilt boenhet før nødvendige arbeider og offentlig saksbehandling er gjennomført.

Rammetillatelsen er registrert på Pilestredet 47 B, mens salgsobjektet er opplyst som Pilestredet 47 D. Borettslagets dokumentasjon viser at det skal innhentes offisielt bolignummer for den nye andelen. Forholdet bør avklares før endelig rapport/salg. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Registrerte riss/sprekker og lokale overflateavvik kan over tid redusere overflatenes motstand mot fuktbelastning og medføre risiko for fuktinntrengning dersom forholdene utvikler seg. Indikative overflatemålinger dokumenterer ikke i seg selv en fuktskade, og kontroll ved hulltaking viste ikke forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktet. Det er derfor ikke påvist fuktskade ved undersøkelsen. Lokal utbedring og videre oppfølging anbefales. Ved utvikling av misfarging, lukt eller andre tegn til fukt bør forholdet undersøkes nærmere.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon og begrenset tilgang til sluk/membranovergang medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og gjenværende funksjon. Eventuelle skjulte svakheter ved sluktilslutning, klemring eller rørgjennomføringer kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist fuktskade ved utført kontroll. Kontroll av sluk og tettesjikt anbefales i forbindelse med planlagt rehabilitering.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Synlig misfarging og avvikende indikasjon ved fuktsøk gir usikkerhet om tidligere eller lokal fuktbelastning, men aktiv lekkasje eller fuktskade er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon og manglende lekkasjestopper gir økt konsekvens ved en eventuell fremtidig lekkasje. Rørkoblinger og berørte overflater bør kontrolleres ved videre rehabilitering, og lekkasjesikring bør vurderes ved oppgradering.

3.1 Andre rom

Registrert svertning/misfarging og lokale materialskader gir risiko for at det kan foreligge fuktpåvirkning også i tilstøtende eller skjulte konstruksjoner. Dersom forholdet skyldes vedvarende fukt eller kondens, kan dette medføre videre materialnedbrytning og påvirke innneklimaet. Årsak og omfang bør avklares nærmere, og berørte overflater/konstruksjoner må påregnes undersøkt og utbedret i forbindelse med rehabiliteringen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Alder, manglende dokumentasjon og lokale overflate-/korrosjonstegn medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tilstand på vann- og avløpsinstallasjonene. Misfarging ved rør- og avløpstilkoblinger kan skyldes tidligere eller lokal fuktpåvirkning, men aktiv lekkasje er ikke dokumentert. Eventuell lekkasje fra eldre koblinger kan medføre fuktskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Kontroll av hovedstoppekran, rørkoblinger og berørte områder anbefales i forbindelse med planlagt rehabilitering.

6.3 Ventilasjon

Mangelfull eller redusert luftutskifting kan over tid medføre økt fuktbelastning, kondens og redusert innneklima. Registrert svertning/misfarging ved enkelte ventiler kan skyldes partikkelavsetning eller fukt-/kondenspåvirkning, men årsaken er ikke avklart. Rengjøring av ventiler samt nærmere kontroll av tilluft, avtrekkskapasitet og kanaltilstand anbefales. Eventuell mikrobiell vekst er ikke dokumentert ved den visuelle kontrollen.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Manglende fall mot sluk og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel innebærer at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjkabinettet ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann kan bli stående på gulvet eller spre seg mot døråpningen og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen ved dusjing, men kompenserer ikke for mangelfull håndtering av eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Utbedring av fall-, terskel- og tettesjiktsforhold må påregnes, og kan innebære omfattende oppgradering av våtromsgulvet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Vinduer og ytterdører

Omfattende bruddskade i ytterdørens glassfelt medfører redusert sikkerhet og funksjon, og videre belastning kan medføre ytterligere brudd og fare for personskaade. Skaden kan også redusere dørpartiets vær- og lufttetthet. Skadet glassfelt/dørparti bør utbedres eller skiftes av kvalifisert fagperson. Øvrige vinduer har alder og synlig slitasje, og normalt vedlikehold samt kontroll av tetningslister, beslag og karm-/rammepartier må påregnes.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/21581-2

Saksbehandler
Annabel Lee

Dato
13.01.2026

Adresse: Pilestredet 47B
Eiendom: 214/464
Ansvarlig søker: CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Tiltakshaver: BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Rammetillatelse – Pilestredet 47 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring til bolig, som vi mottok 12.11.2025.

Det er ikke merknader til søknaden fra naboer eller gjenboere.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden innebærer bruksendring av eksisterende styrerom på bakkeplan bruksendres til bolig. Tiltaket gjennomføres i Pilestredet 47 B på Homansbyen i bydel Frogner.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde strøkgate) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet på denne eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg innenfor avgrensningen for indre by. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).



Spesielle forhold som har betydning for saken

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets utforming

Borettslaget er oppført med et styrerom på bakkeplan, og ser at arealet vil komme mer til nytte som bolig da styrearbeid utføres i all hovedsak digitalt. Det foreslås derfor bruksendring til en ny boenhet. Boenheten vil få et bruksareal på 41,7 m² BRA.

Boenhetens arealer vil bestå av kombinert stue/kjøkken med sovealkove samt bad og bod. Som følger av bruksendringen, vil eksisterende dør og vindu utvides i tillegg til at det etableres nytt vindu. Dette vil gi bedre lysinnslipp i tillegg til at vindus- og døråpningene i første etasje vil underordne seg den øvrige fasaden bedre enn i dagens situasjon. For øvrig er boenheten sørvestvendt og har direkte tilgang til gode, grønne utearealer i bakgården.

Vi konkluderer med at tiltaket har gode nok visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til sine omgivelser og sin funksjon, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23. Vi legger for øvrig ansvarlige foretaks redegjørelse for at relevante tekniske krav er oppfylt til grunn for vår vurdering, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tilgjengelig boenhet

Tiltaket er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan. Det kommer frem av tegningen samt søkers redegjørelse at tiltaket oppfyller krav til tilgjengelig boenhet jf. TEK17 § 12-2.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på [saksinnsyn](#) på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Plan 1 etasje
Snitt
Fasade

Mottakere:
CENTER TAKST & PROSJEKT AS, Kenneth Schie

Kopi til:
BORETTSLAGET PILESTREDET 47, Svein Storjord



Norsk

☐ Vis som PDF

Signert dokument: S 555 Protokoll fra årsmøte 28.04.2026 Pilestredet 47 Bo...

Parter

Kristin Moseby

Rolle: Initiativtaker

Bedrift: OBOS Eiendomsforvaltning AS

E-post: kristin.moseby@obos.no

Mobil: +4799644844

Organisasjonsnr.: 934 261 585

Sendt

Møteleder: Svein Storjord/s/

Rolle: Signer

Mobil: +4790528891

Signert

Protokollvitne: Bjarne K. Hebnes/s/

Rolle: Signer

Mobil: +4741512725

Signert

Protokollvitne: Annette G. Bernstein/s/

Rolle: Signer

Mobil: +4790127502

Signert

Dokumentet er signert

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Organisasjonsnummer: 950047909

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Pilestredet 47 B, vaktmesterleilighet inng. bakgården. (NB: ingen stoler der!).

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Svein Storjord er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjarne Kind Hebnes og Annette Gutkin Bernstein er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskudd 2025 dekkes av egenkapital.
- c) Styret vedlegger regnskapet for sameiet - dette er kun til informasjon og skal ikke behandles av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd 2025 dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 536.

Honoraret er KPI-regulert ift. i fjor.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 34.536.

✓ Vedtatt.

7. Forslag 1 - Tillegg i Husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet

Nytt 3. avsnitt legges til i husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet

Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.) noe sted i bygningen. Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong.

Styrets innstilling

Ovenstående punkt er tidligere vedtatt og kommunisert av styret basert på spørsmål/innspill i generalforsamlingen i 2025. For at dette skal være lett tilgjengelig for alle dagens og fremtidige andelseiere er det viktig at informasjonen er nedfelt i husordensreglene for ettertiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtok et nytt 3. avsnitt som legges til i husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.) noe sted i bygningen. Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtok et nytt 3. avsnitt som legges til i husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.) mer enn en liter) noe sted i bygningen.- Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Forslag 2 - Omdanning av vaktmesterleiligheten til ny andel og salg av denne

Det vises til vedlagte beskrivelse av forslaget.

Styrets innstilling

Basert på en helhetlig vurdering av de skisserte alternativene i underlaget anser et enstemmig styre at alternativ 1 (selge som den er) er det riktige valget og anbefaler at generalforsamlingen vedtar gjennomføring av forslaget som skissert, med dette som det foretrukne alternativet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag om salg av den tidligere vaktmesterleiligheten/lokalet som foreslått i punktene 1-7 i saksunderlaget. (Saksunderlaget ligger som del av protokollen og inngår i vedtaket)
Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Svein Storjord

Følgende stilte til valg:

Svein Storjord

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjarne Kind Hebnes

Følgende stilte til valg:

Bjarne Kind Hebnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Norling

Følgende stilte til valg:

Andreas Norling

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Storjord

Følgende stilte til valg:

Svein Storjord

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Kind Hebnes

Følgende stilte til valg:
Bjarne Kind Hebnes

11. Valg av valgkomité

Styrets innstilling

Styret foreslår Liv S. Halvorsen (47A, gjenvalg) som leder og Astrid Slettevold (47C, ny) som medlem.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen valgte Liv S. Halvorsen (47A, gjenvalg) som leder og Astrid Slettevold (47C, ny) som medlem.

✓ Vedtatt.

Sak 8: Forslag nr. 2. Omdanning av vaktmesterleiligheten til ny andel og salg av denne.

Inngår i vedtaket som ble fattet i saken.

Forslagsstiller: Styret

:

- 1. Styret gis fullmakt til at borettslagets disponible areal kalt «vaktmesterleiligheten» etableres som en ny andel (andel 55) i borettslaget med tilknyttet boret. Andelen skal være pålydende kr 100. Over- eller underkurs fremkommer først når avtale om salg er inngått.**
- 2. Styret innhenter offisielt bolignummer fra Oslo kommune/Kartverket.**
- 3. Styret gis fullmakt til å fastsette boligens innskudd og felleskostnader/husleie basert på boligens oppmålte areal i forhold til gjennomsnittlige felleskostnader pr. m² i borettslaget og hensyntatt beliggenhet i 1. etg., jfr. borettslagslovens §5-19 (1). Felleskostnader/husleie innkreves f.o.m. det tidspunktet andelen/lokalet overdras til kjøper.**
- 4. Styret gis fullmakt til å justere fellesgjelden slik at den nye andelen får sin andel av fellesgjelden basert på leilighetens forholdsmessige del av borettslagets areal ref. fastsettelse av felleskostnader/husleie for andelen.**
- 5. Styret gis fullmakt til å selge lokalet/den nye andelen (tidligere vaktmesterleilighet/utleielokale) på det åpne markedet, med de kostnadene det måtte innebære, ved at leiligheten selges som den er, regulert til boligformål og forutsatt at det knyttes en andel til boligen. Kjøper gjøres kjent med at det er byggeprosjekt som krever igangsettingstillatelse og ferdigattest fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, før leiligheten kan tas i bruk. Dersom styret ikke oppnår en tilstrekkelig pris, gis styret fullmakt til å kunne renovere leiligheten og selge den som ferdig rehabilitert objekt under samme forutsetninger.**
- 6. Nettoinntekten fra salget av lokalet/den nye andelen skal øremerkes til fremtidig vesentlig vedlikehold, enten gjennom sparing eller reduksjon av gjeld. Den økonomiske effekten som skyldes salget, skal ikke benyttes til å redusere husleien.**
- 7. I det tilfelle at siste setning i forslag 2, punkt 5, kommer til anvendelse (rehabilitering i regi av borettslaget), vedtas det i tillegg at:**
 - a. Styret får i fullmakt å etablere budsjett for renoveringen og gjennomføre denne med henblikk å etablere leiligheten i en normalt god standard anno 2026. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig kortsiktig lån i denne forbindelse.**
 - b. Styrets arbeid knyttet til rehabilitering og salg av andelen utover ordinær behandling i styremøter skal honoreres særskilt basert på dokumentert medgått tid iht. timeliste. Timepris for slikt arbeid honoreres med kr. 500 (pluss sosiale utgifter). Øvre ramme for slikt honorar er 150.000 kroner (ekskl. sos.utgifter).**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576793042

Dokument

S 555 Protokoll fra årsmøte 28.04.2026 Pilestredet 47 Borettslag
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2026-04-29 13:07:24 CEST (+0200) av Kristin Moseby (KM)
Ferdigstilt 2026-04-29 15:22:46 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kristin Moseby (KM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kristin.moseby@obos.no
+4799644844

Underskriverne

Møteleder: Svein Storjord/s/ (MSS)
+4790528891
Signert 2026-04-29 15:22:46 CEST (+0200)

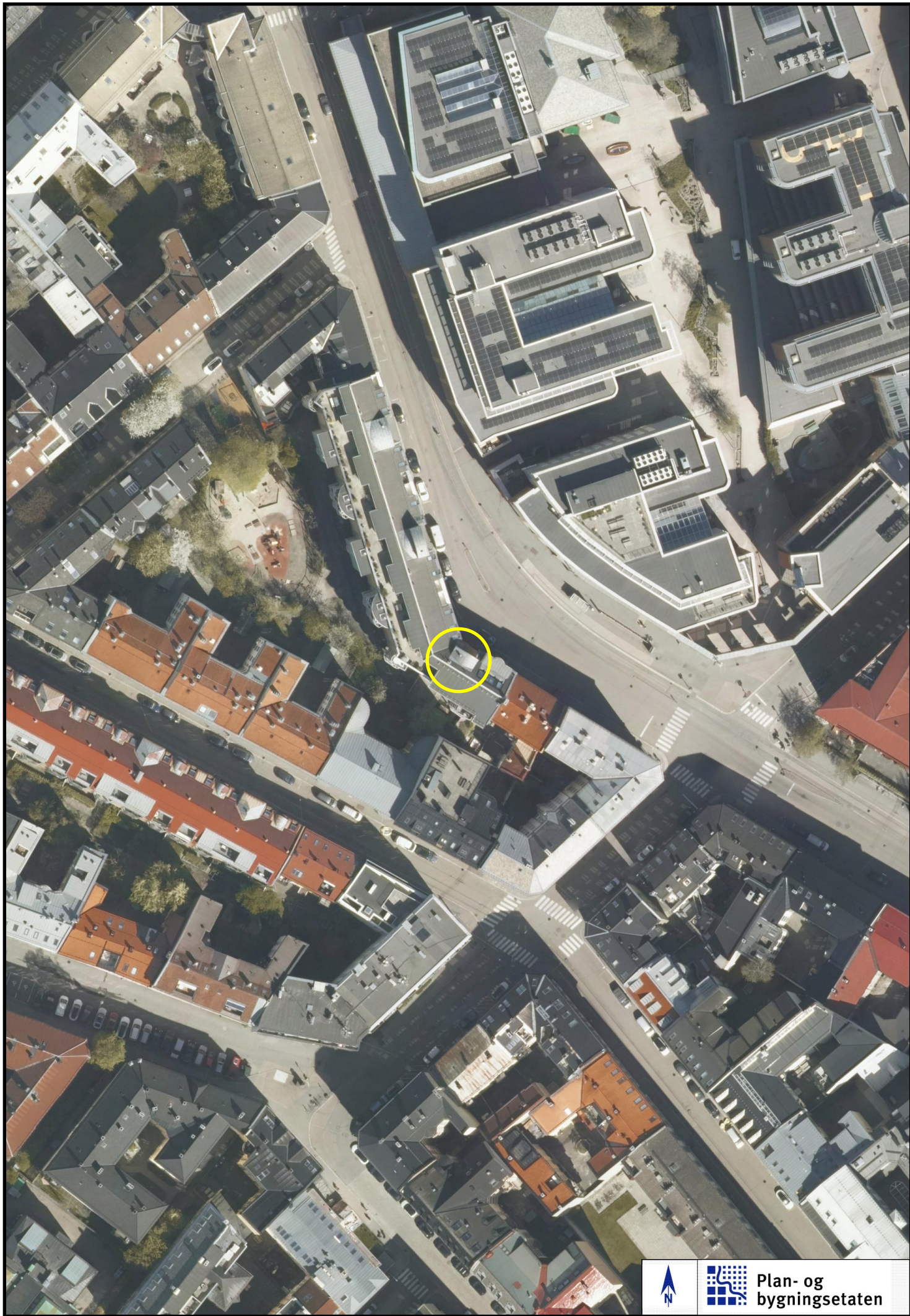
Protokollvitne: Bjarne K. Hebnes/s/ (PBKH)
+4741512725
Signert 2026-04-29 13:14:02 CEST (+0200)

Protokollvitne: Annette G. Bernstein/s/ (PAGB)
+4790127502
Signert 2026-04-29 13:07:53 CEST (+0200)

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



POWERED BY **scrive.**



Plan- og
bygningsetaten

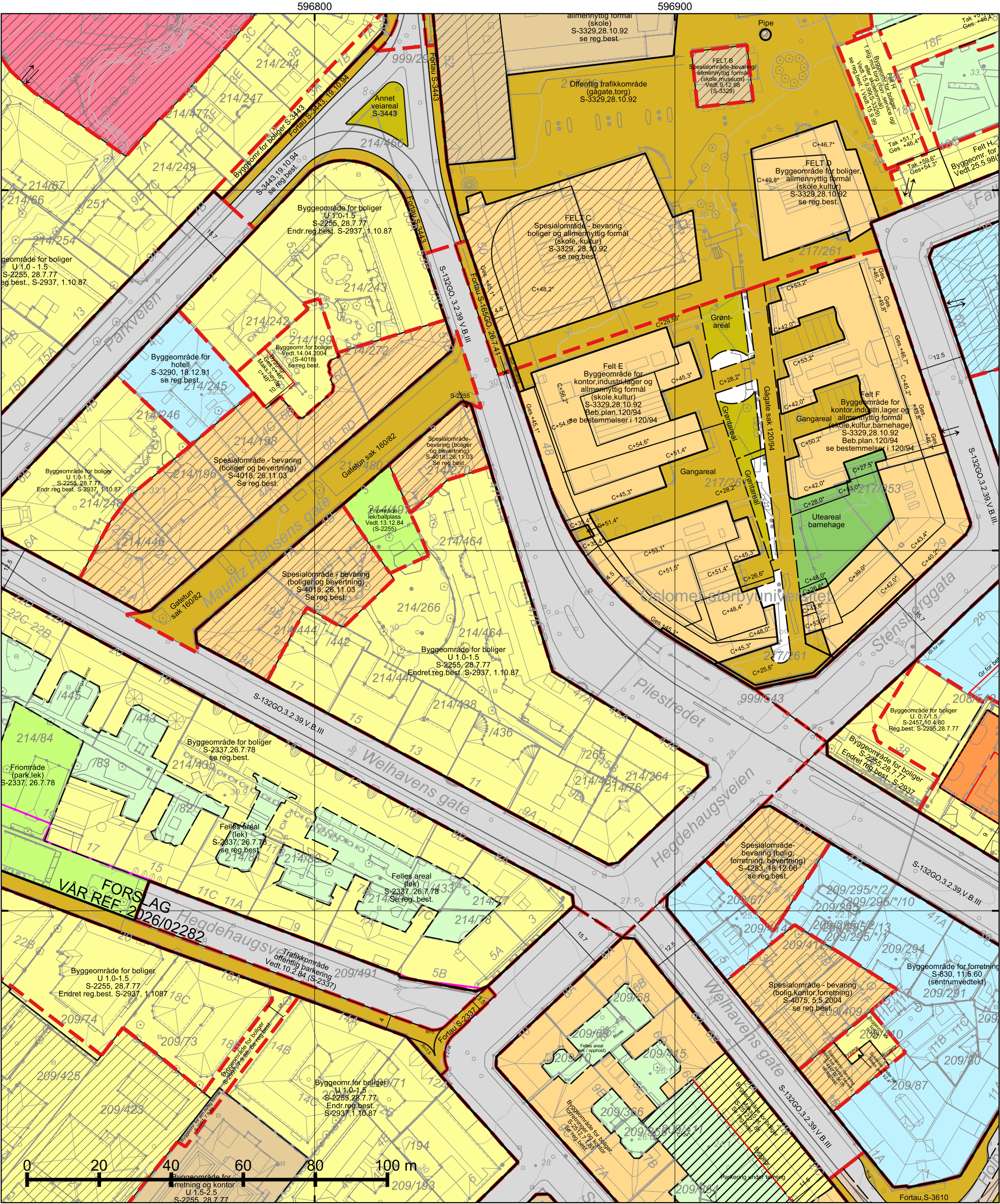
Oversiktskart

Adr.: Pilestredet 47 A
Gnr bnr : 214 / 464



Dato: 11.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161303/ 86537557

Adresse: Pilestredet 47

Gnr/Bnr: 214/464

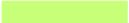
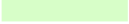
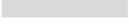
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	124 - Hotell og herberge
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

———— RbBevaringGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formålvavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

----- Underjordisk anlegg

———— Bebyggelse som inngår i planen

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



Dato: 10.08.2026
Kunde: Ann-Kristin Nordgaard
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537557
Deres ref: 9390439

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 464.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 464.

GNR. 214 BNR. 464

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1989.

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

1716 m².

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

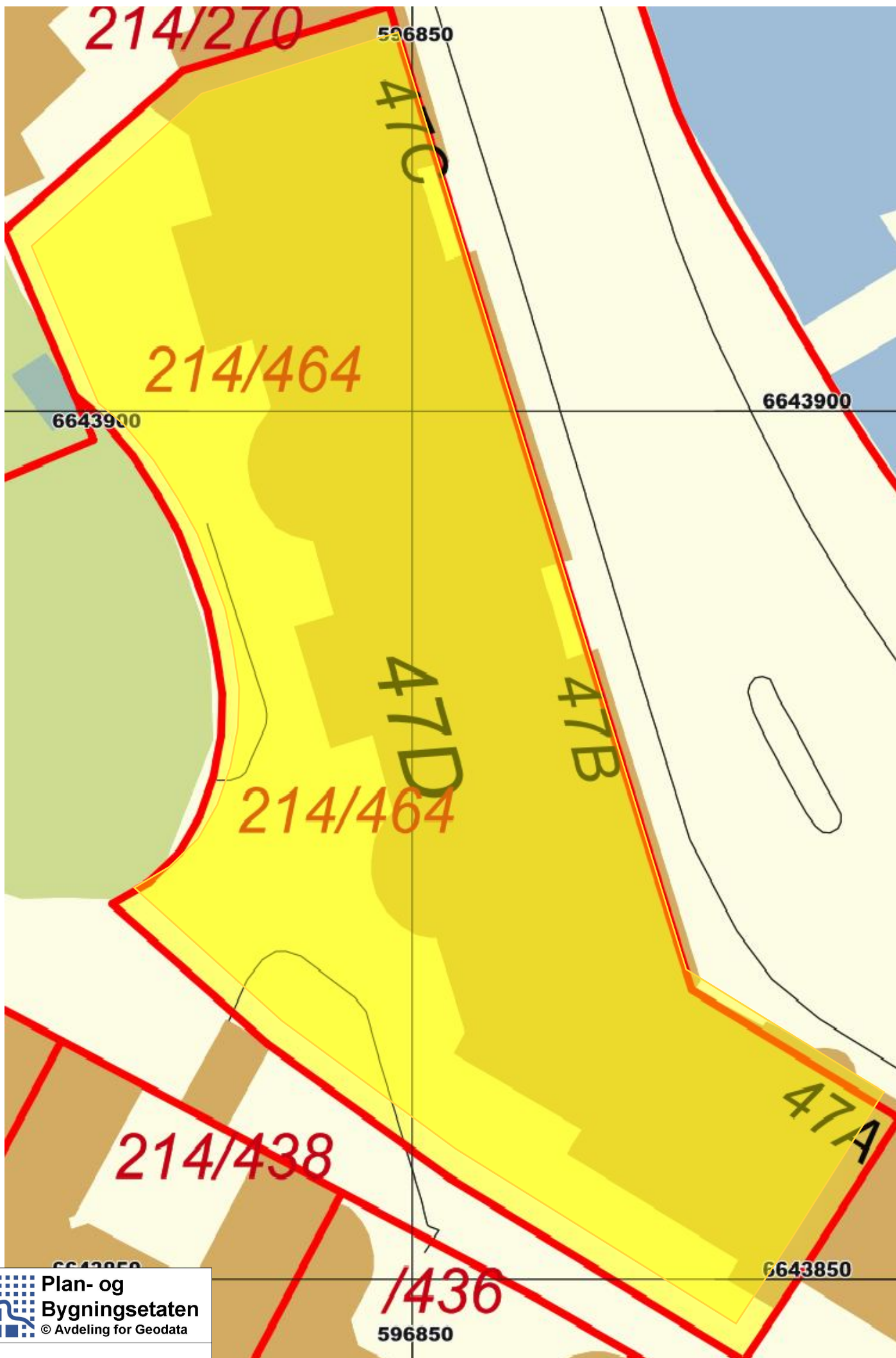
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



214/270

596850

47C

214/464

6643900

6643900

47D

214/464

47B

214/438

47A

6643850

1/436

596850

6643850



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](#).

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.





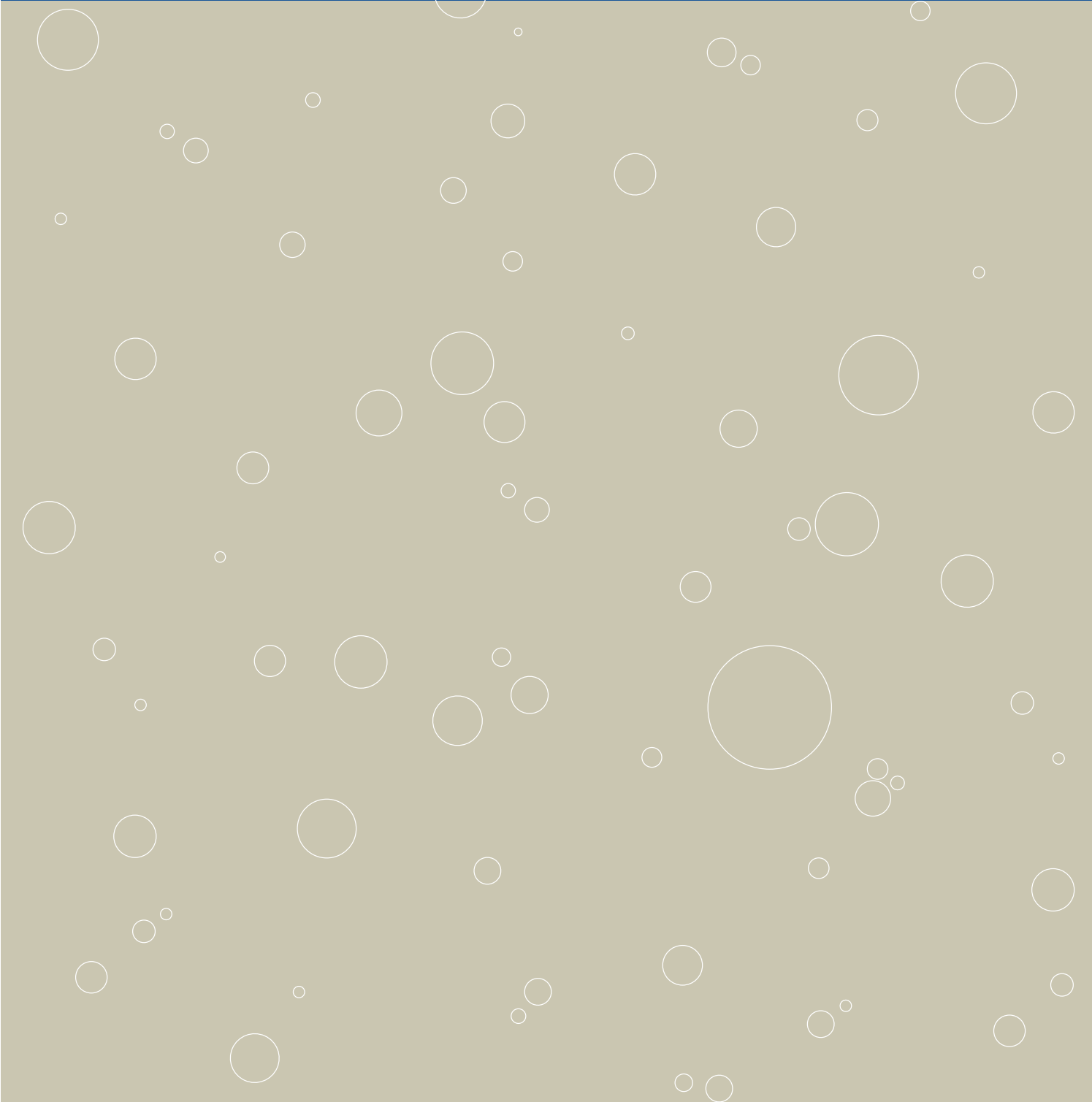
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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. Intensivt bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

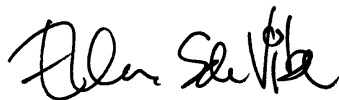
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og 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 premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. 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 kollektivnett 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 ⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

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

Biologisk mangfold/naturkvaliteter

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

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, 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 foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

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

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

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

Arealsikring

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

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

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

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til 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. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, legger 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 m² 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² 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 m² 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 programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

Innenfor annen overordnet møteplass kan 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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.

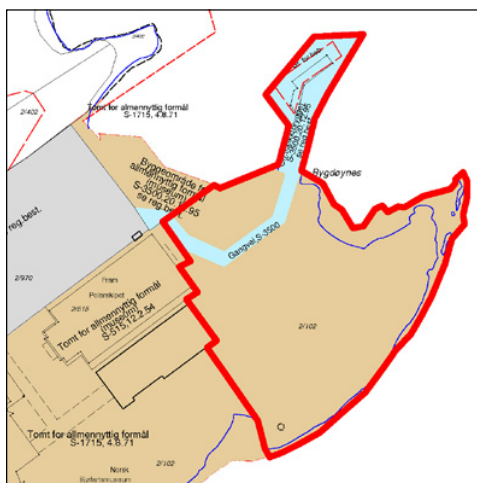
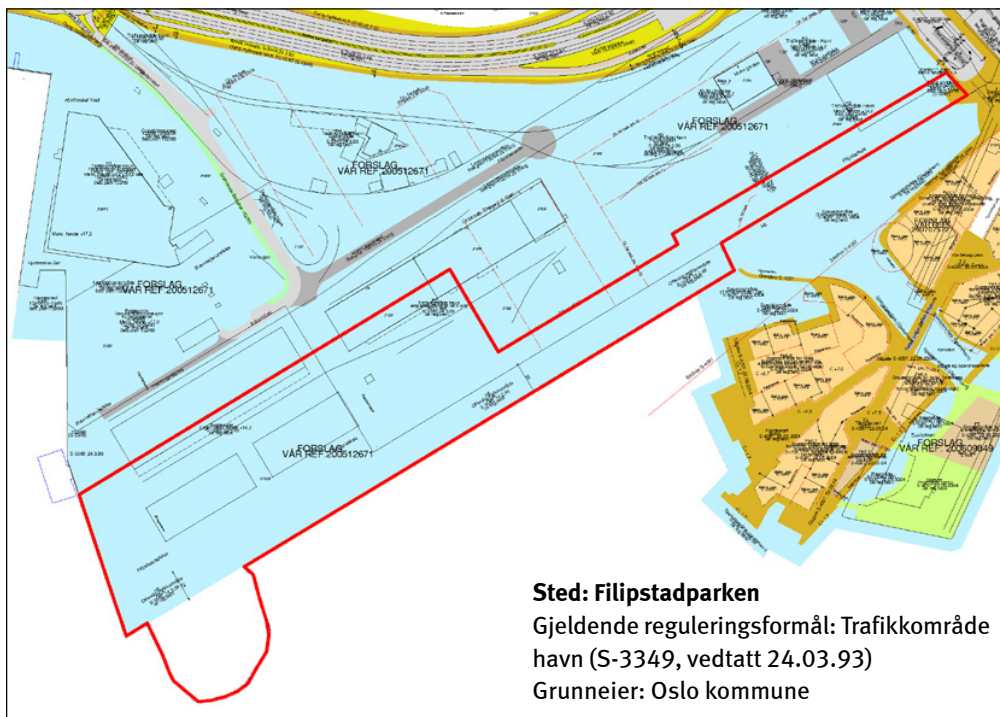
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gate-nett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

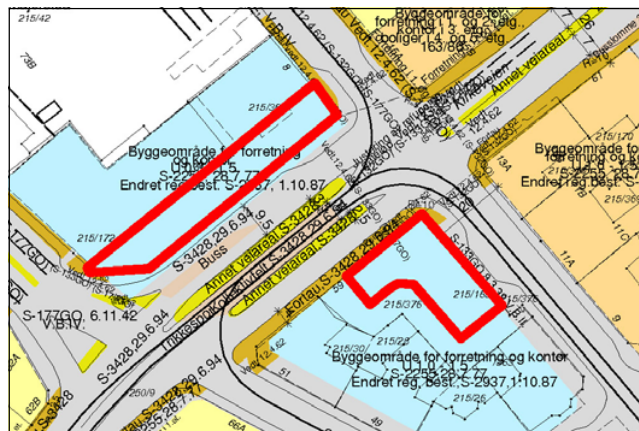
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Majorstukrysset

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

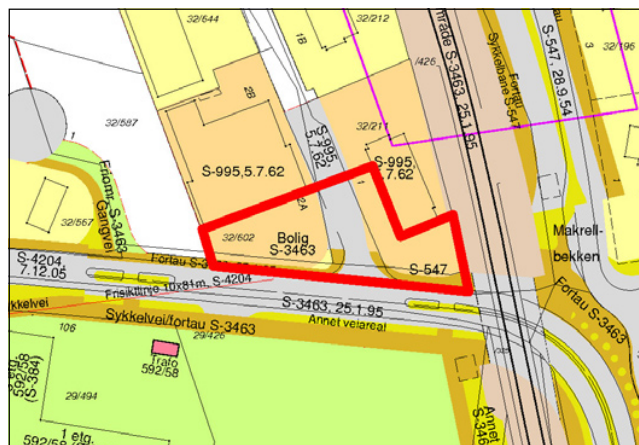


Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

(Øvre Smestad vei 1 og 2A)

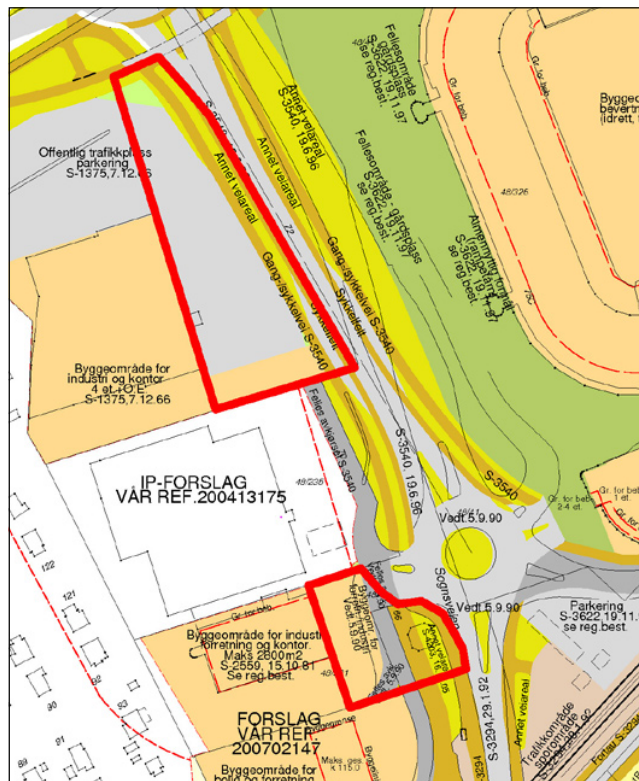
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

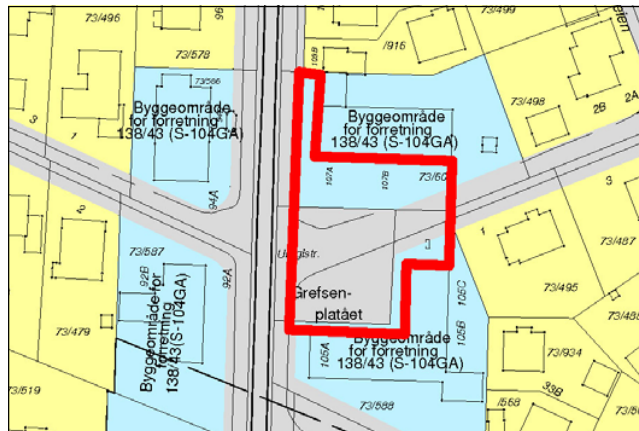
Sted: Sognsveien 66

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

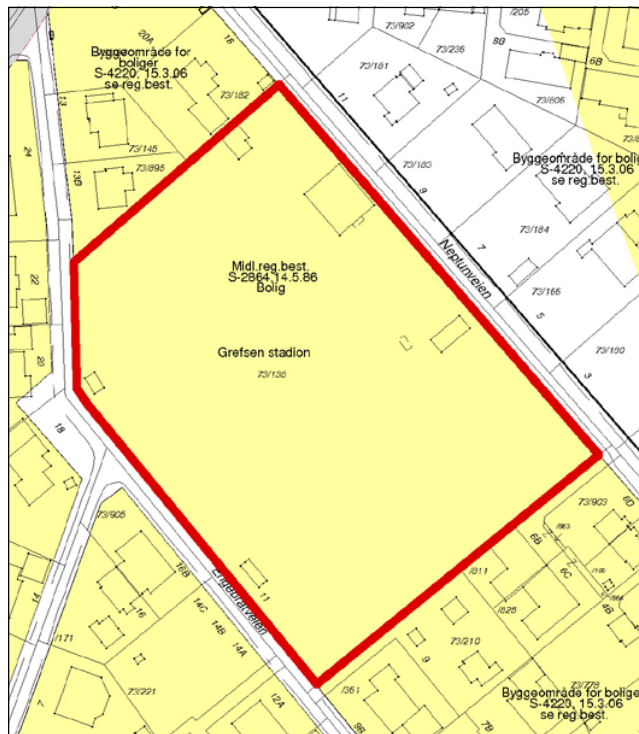


Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



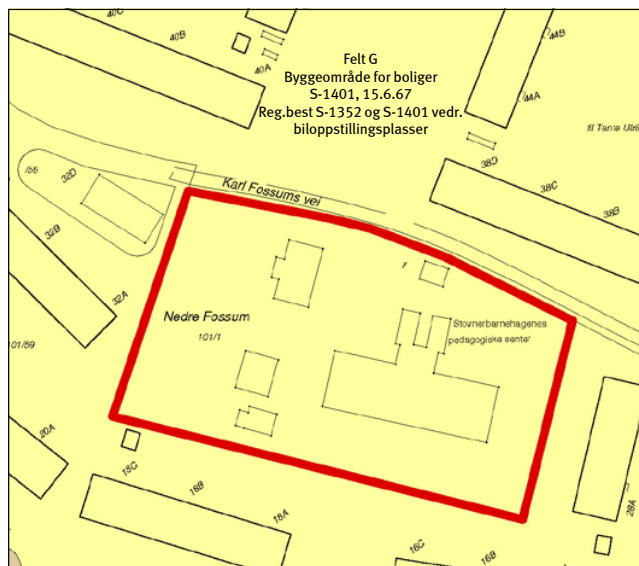
Sted: Grefsen stadion

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:

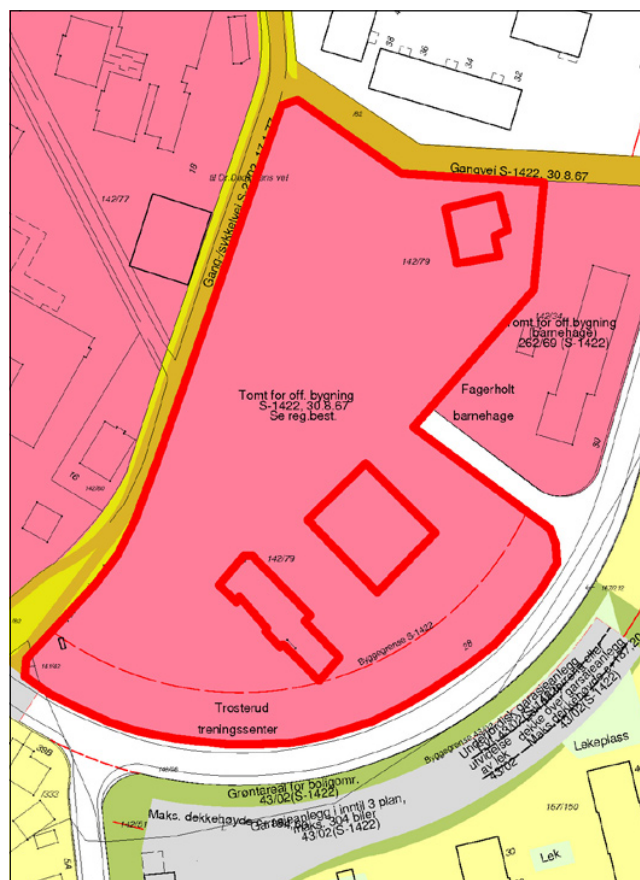
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

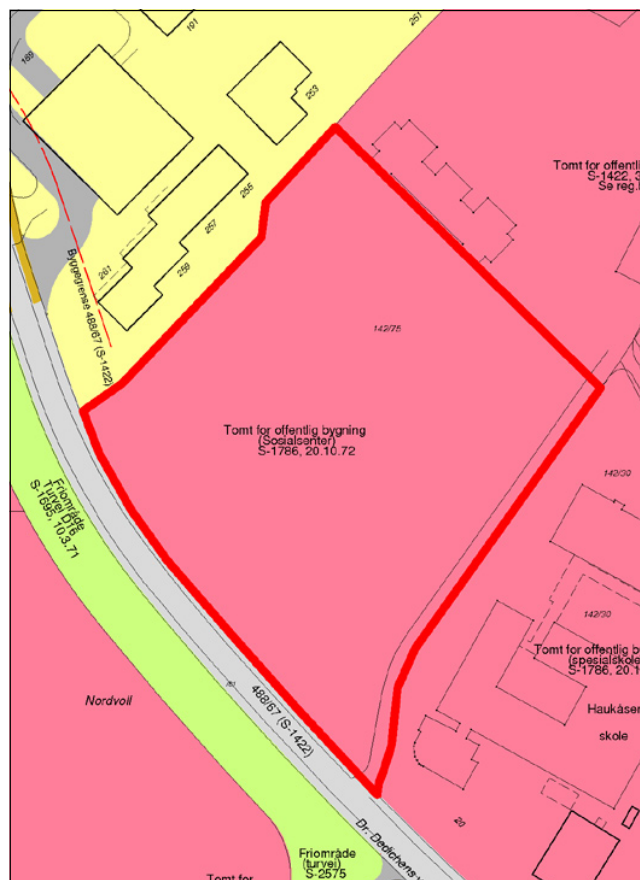


Sted: Haugerudparken

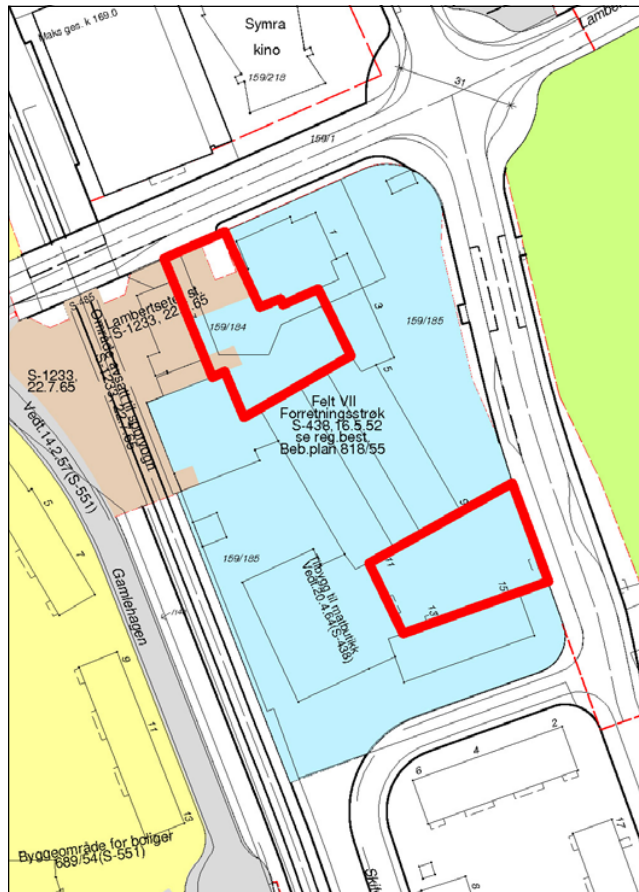
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg

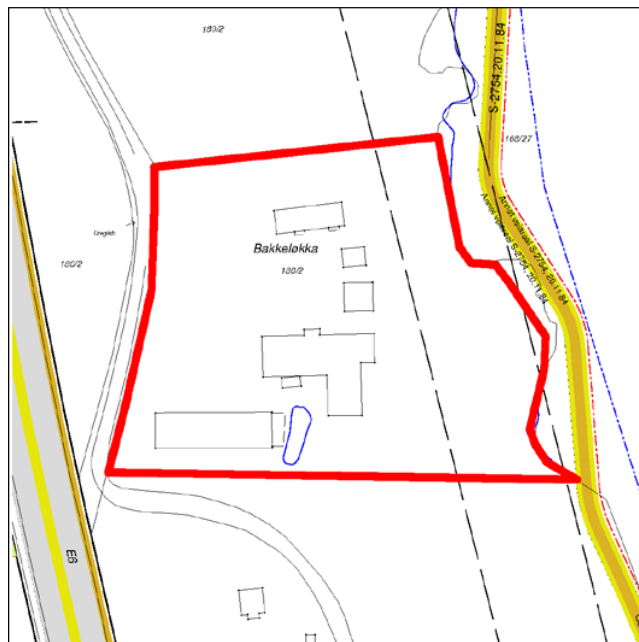
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk
(S-438, vedtatt 16.05.52) og
trafikkområde

(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 grønnstrukturplan 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 + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – 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 avgrensning.

- **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. befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall 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 tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

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

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

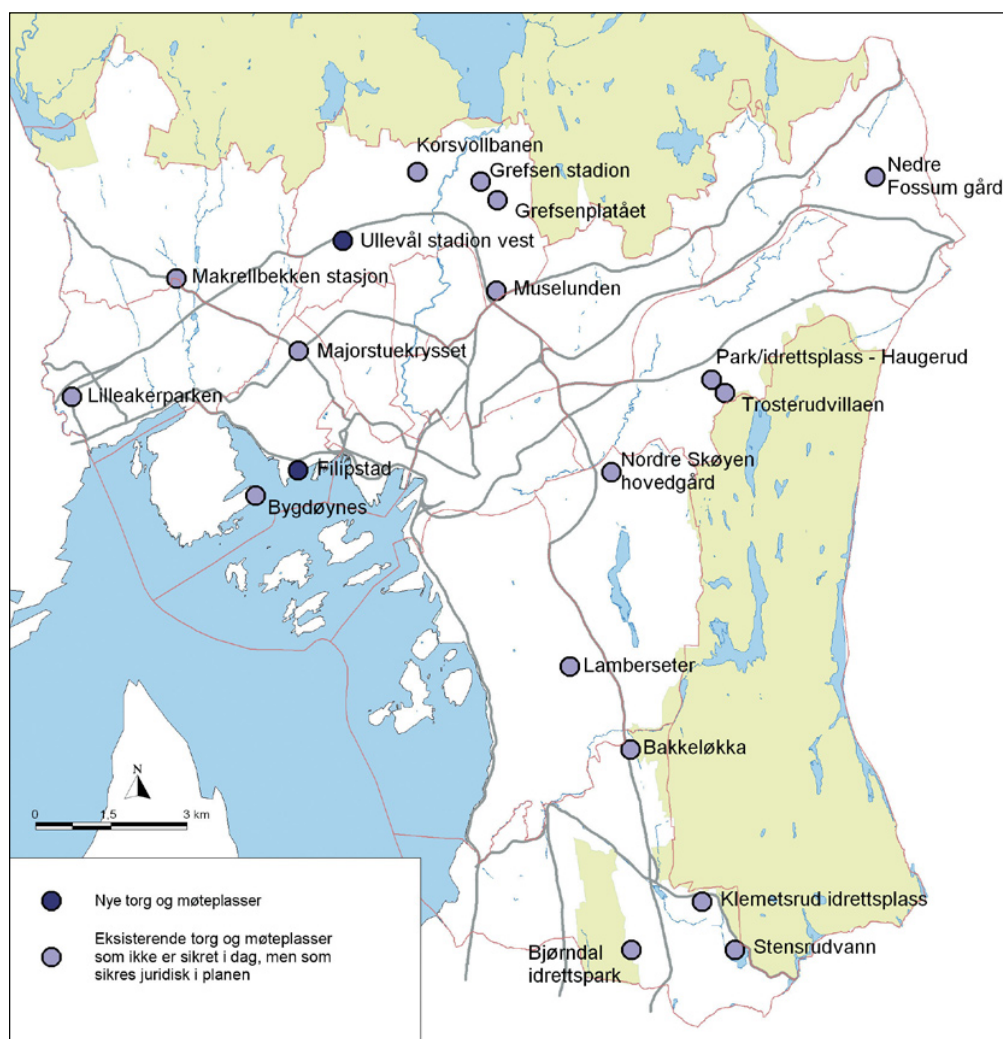
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

Områder med behov for torg og møteplass

er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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



Årvolddammen



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 komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har 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".

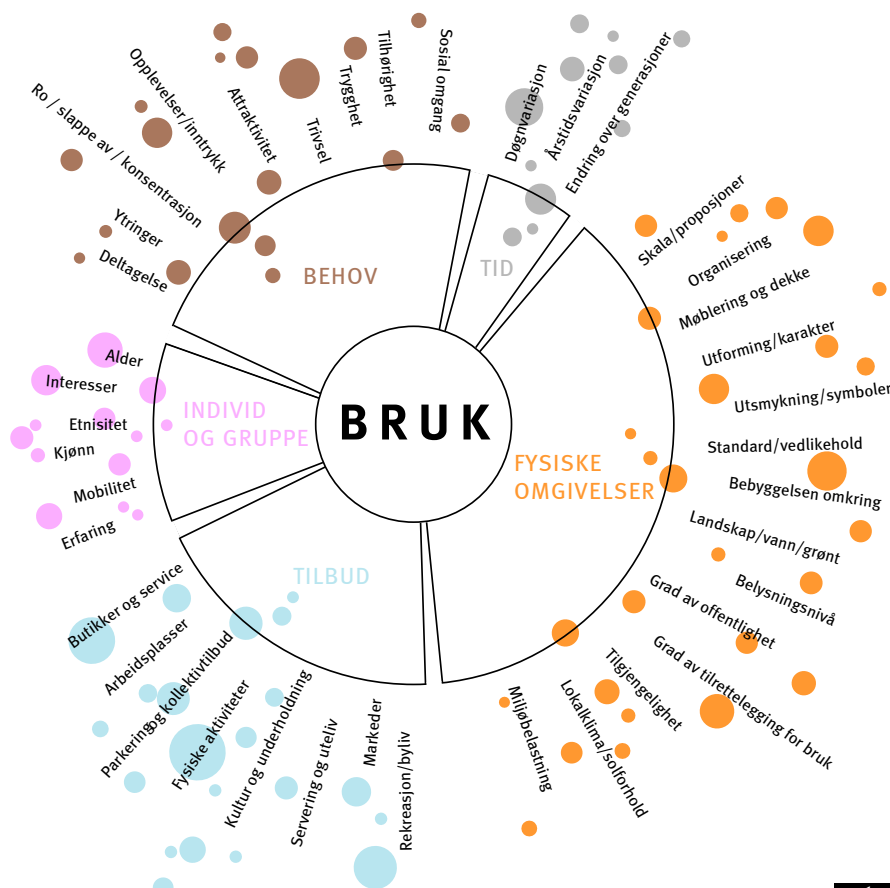
BYENS UTEROM

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 utvalgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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

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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøgsgater. 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 bydelens og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



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



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



Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

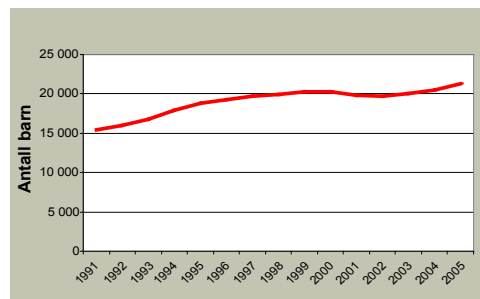
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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 regulerte 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, trafiksikkerhetstiltak 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 sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivarettatt 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.

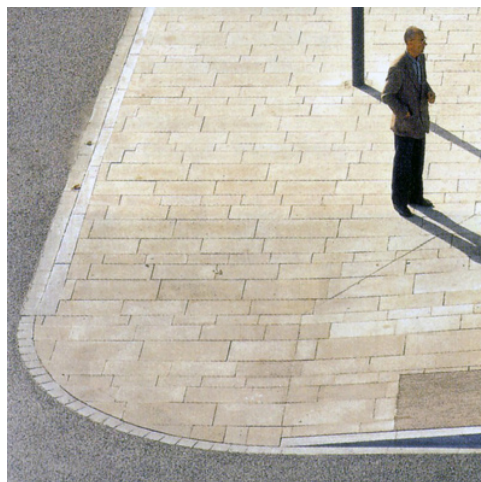
UNIVERSELL UTFORMING

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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøkgatene. 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 parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser

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

Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



Ubebygde arealer i byen er 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. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

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

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.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentre 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

Intensivt 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.

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



*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 deltakelse.

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.

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** 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, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

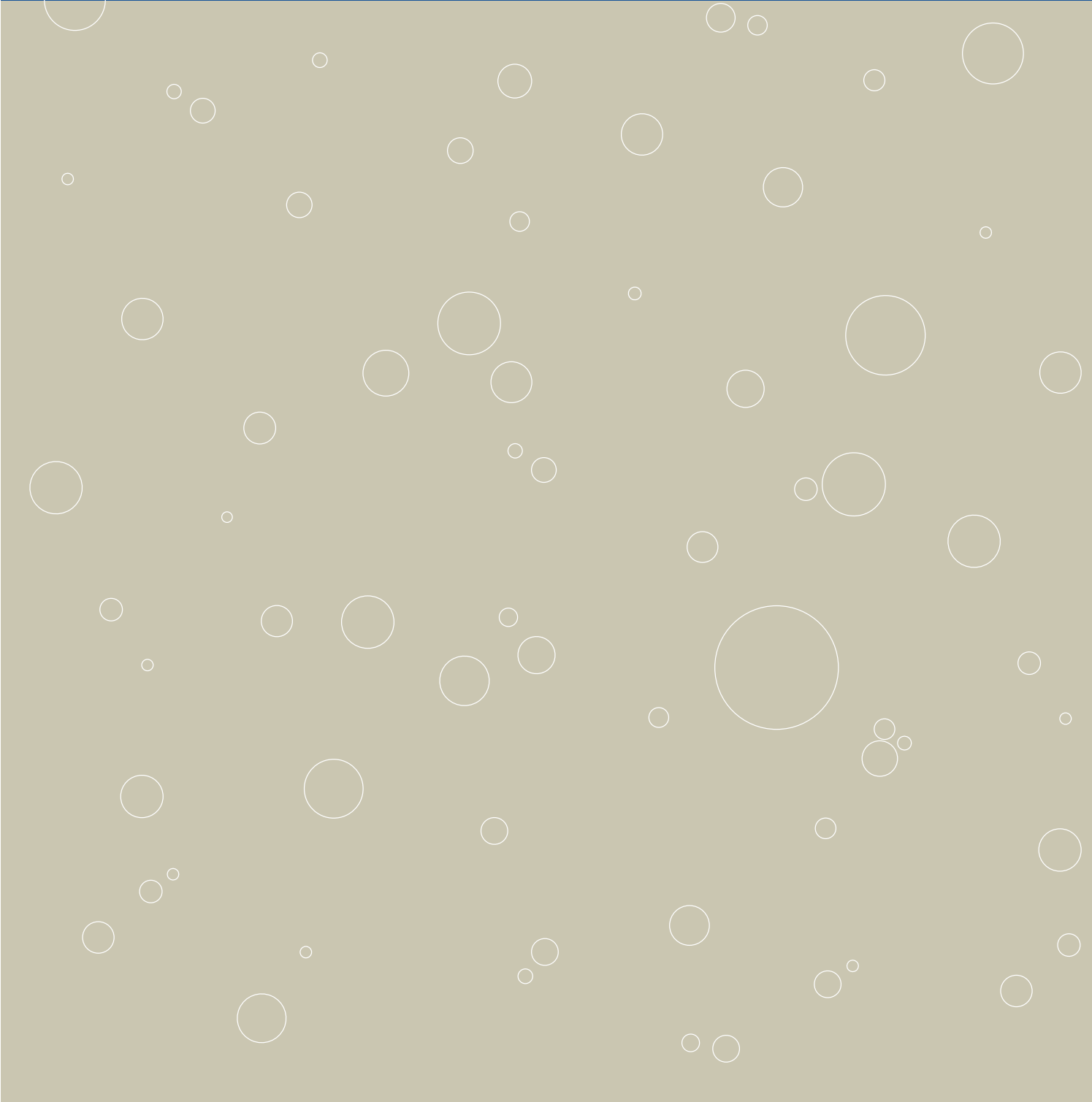
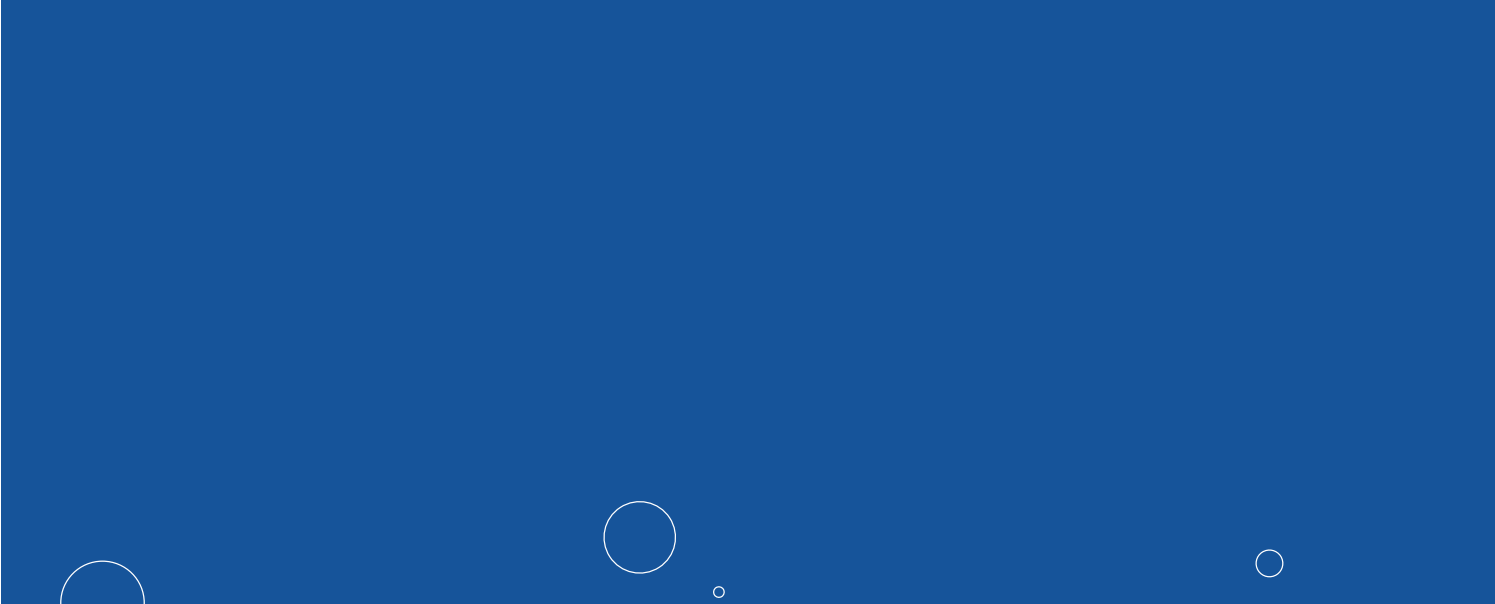
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, 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.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



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.

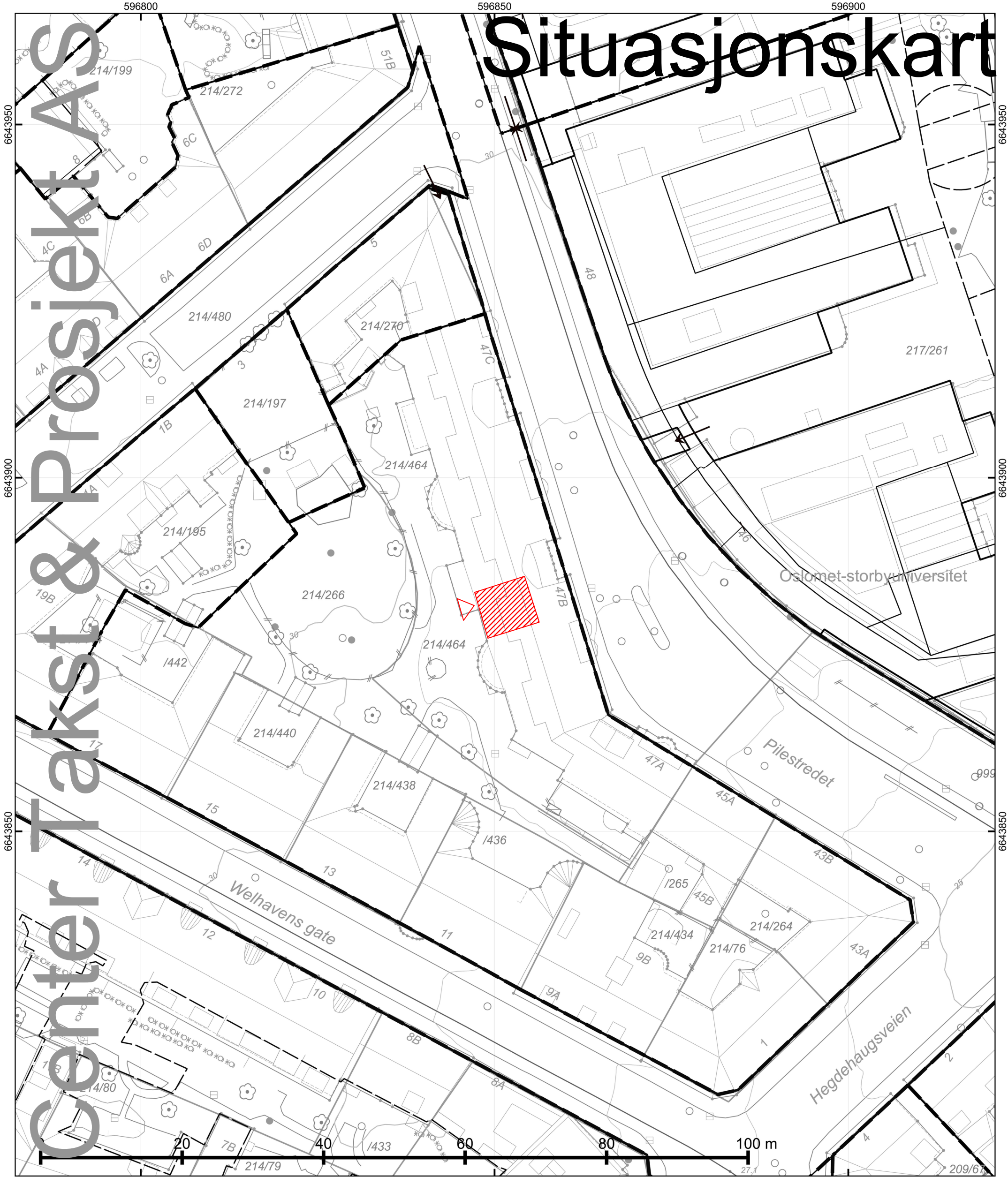
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

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%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Situasjonskart

Arkst & Prosjekt AS
Takter
Center

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.10.2025 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Situasjonskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Kartet er sammenstilt for: Byggesak		Beskrivelse:
	PlottID/Best.nr: 332488/ 86521565	Deres ref.:	NR:
	Adresse: PILESTREDET 47B	Kommentar:	Dato:
Gnr/Bnr: 214/464		Revidert dato:	
		Rev 002 / 28.10.25 / K.S. / 1:500 (A3)	



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 555

BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PILESTREDET 47

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Pilestredet 47 B, vaktmesterleilighet inng. bakgården. (NB: ingen stoler der!).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1 - Tillegg i Husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet
8. Forslag 2 - Omdanning av vaktmesterleiligheten til ny andel og salg av denne
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svein Storjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjarne Kind Hebnes og Annette Gutkin Bernstein er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd 2025 dekkes av egenkapital.

c) Styret vedlegger regnskapet for sameiet - dette er kun til informasjon og skal ikke behandles av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd 2025 dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

2. 555 Brl Pilestredet 47 Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

3. 0555 Årsregnskap 2025 Pilestredet 47 borettslag.pdf

4. 1548 Årsregnskap 2025 Sameiet Pilestredet 47.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 34.536.

Honoraret er KPI-regulert ift. i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 34.536.

Sak 7

Forslag 1 - Tillegg i Husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt 3. avsnitt legges til i husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet

Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.) noe sted i bygningen. Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong.

Styrets innstilling

Ovenstående punkt er tidligere vedtatt og kommunisert av styret basert på spørsmål/innspill i generalforsamlingen i 2025. For at dette skal være lett tilgjengelig for alle dagens og fremtidige andelseiere er det viktig at informasjonen er nedfelt i husordensreglene for ettertiden.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok et nytt 3. avsnitt som legges til i husordensreglenes §9 Brannforebyggende sikkerhet. Det er forbud mot å oppbevare drivstoff (bensin, diesel mv.) noe sted i bygningen. Beboere skal oppbevare gassflasker kun på egen balkong.

Sak 8

Forslag 2 - Omdanning av vaktmesterleiligheten til ny andel og salg av denne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det vises til vedlagte beskrivelse av forslaget.

Styrets innstilling

Basert på en helhetlig vurdering av de skisserte alternativene i underlaget anser et enstemmig styre at alternativ 1 (selge som den er) er det riktige valget og anbefaler at generalforsamlingen vedtar gjennomføring av forslaget som skissert, med dette som det foretrukne alternativet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag om salg av den tidligere vaktmesterleiligheten/lokalet som foreslått i punktene 1-7 i saksunderlaget.

Vedlegg

5. Forslag 2-2026 - Omdisponering av vaktmesterleiligheten.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Storjord

Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Kind Hebnes

Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Norling

Gjenvalg

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Storjord

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Kind Hebnes
-

Sak 11

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår Liv S. Halvorsen (47A, gjenvalg) som leder og Astrid Slettevold (47C, ny) som medlem.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen valgte Liv S. Halvorsen (47A, gjenvalg) som leder og Astrid Slettevold (47C, ny) som medlem.

Styrets årsrapport for 2025

Borettslaget

F.o.m. 1.1.2023 ble de juridiske forholdene formalisert slik at Sameiet Pilestredet 47 er opprettet som egen enhet, hvor borettslaget er den største seksjonseieren i sameiet. Styrets arbeid i denne rapporten gjelder dermed kun for borettslagets styre. For sameiet vises til sameiets årsrapport og beretning som legges ut på Vibbo til informasjon. Sameiet er ansvarlig for ansvarlig for bygningen Pilestredet 47 inkl. garasje, herunder vedlikehold og vaktmestertjenesten. Eneste unntak er oppgangene og heis som kun er for vår bruk og dermed sorterer under borettslaget.

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:

- Svein Storjord, styreleder
- Bjarne Hebnes, nestleder
- Fred Archer, styremedlem
- Annette G. Bernstein, styremedlem
- Andreas Norling, varamedlem

Det er samme styre i Sameiet Pilestredet 47.

I 2025 har styret avholdt 9 styremøter og behandlet 37 saker for borettslaget, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret som alltid hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører fungerer greit.

Styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Det sikrer en bedre kontinuitet for fremtidige styrer.

Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2025 omfatter bl.a.:

- Overtatt «vaktmesterleiligheten» etter at Bike Brother flyttet ut. Ved årsskiftet leier de fortsatt vaktmesterboden i 47C.
- Vurdert alternative bruksområder for vaktmesterleiligheten, og konkluderte å på å gjøre denne om til bolig, uten å konkludere ytterligere detaljer. Søkt om og fått godkjent bruksendring av vaktmesterleiligheten til boligformål, følges opp i 2026.
- Sørget for at Oslo kommune har fått overtatt en bod til leilighet 3001.
- Vurdert en miljørapport utarbeidet av OBOS prosjekt (fullfinansiert av off. midler), men som følge av innføring av Norgespris var det ikke aktuelt å gjennomføre noen tiltak.
- Diverse heisvedlikehold og beslutning om modernisering av heisen i 47A tidlig i 2026, gjennomført anbudskonkurranse og valgte Heiskompaniet som ny serviceleverandør mvf. 1.2.2026.
- Valgt ny revisor etter at PWC faste ut revisjon for borettslag og sameier.

- Byttet renholdsleverandør mvf. 1.5.2025 til Conluo AS, med samme frekvens/innhold som tidligere.
- Behandler rutiner/krav ifm. oppbevaring av gass og drivstoff.
- Årlig HMS-kontroll og oppfølging på området
- Gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig
- Håndtering av andelseiernes ulike henvendelser
- Oppfølging av økonomi og detaljert gjennomgang ved fastlegging av neste års budsjett

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vedlikehold

Borettslagets omfang/ansvar for vedlikehold er begrenset etter skillet mellom borettslaget og sameiet, som nevnt innledningsvis. Borettslaget største og løpende vedlikehold er heisene. Det er p.t. besluttet moderinsering av heisen i 47A fra 2.2.2026. Når det gjelder utført vedlikehold og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

Styret vil gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden de kommende årene trolig vil medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget (og eier av næringsseksjonene). For vår del dekkes dette inn over vår husleie.

Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å finansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie de kommende årene i tillegg den vanlige prisstigningen. Samtidig er det å håpe på rentenedgang i perioden som kommer slik at lånebelastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag. Som diskutert i generalforsamlingen i 2024 vil styret fremme forslag om Individuell Nedbetalingsløsning når låneopptaket blir økt vesentlig.

Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap

Borettslagets regnskap for 2025 viser et underskudd etter finans på kr. 486 580 . Dette skyldes i hovedsak større vedlikeholdskostnader heis, inkludert første rate for heisutskifting i 47A som ble belastet regnskapet i desember med kr. 295.128.

Pr. 31.12.2025 har borettslaget kr. 95.933 i midler på øremerket miljøkonto, tildelt fra OBOS, som kun kan brukes på miljøtiltak som må godkjennes av OBOS. Midlene kan ikke brukes til ordinær drift. Pantelånet i Handelsbanken utgjør kr 7.519.245 pr. samme dato.

Kommentarer til budsjett for 2026

Borettslagets budsjett for 2026 tar høyde for modernisering av heisen i 47A. Kostnadene mot sameiet er på et ordinært nivå, hvor det er forutsatt bytte av varmtvannsberedere i januar 2026 samt oppgradering av sikringsskapet i teknisk rom

ifm. med den elektrikerjobben som gjøres ved berederbyttet. Dette forutsettes dekket innenfor normalt årsbudsjett. Borettslaget vil måtte øke låneopptaket noe i 2026 som konsekvens av heismoderniseringen, med mål om å nedbetale ekstra lån så raskt som mulig. Økte rentekostnader for dette ekstralånet er ikke innarbeidet i budsjettet.

Annen informasjon utover styrets årsrapport

Kommunikasjon og informasjon

Dialog mellom styret og andelseiere skjer primært ved å sende melding gjennom Vibbo eller pr. e-post styret@pilestredet47.no. Det er viktig at styret kontaktes på denne måten for å sikre raskest mulig svar/håndtering fra styret. Akutte problemer bør meldes pr. telefon.

Borettslagets nettsider finnes på <https://vibbo.no/pilestredet47> og vår egen adresse www.pilestredet47.no leder en også videre til Vibbo.

Grillhjørnet

Gjennom Vibbo kan en bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Bookingløsningen fungerer godt. Vi minner om at en må slette bestillingen dersom en likevel ikke skal bruke grillhjørnet.

Parkering

Det er 32 leiligheter i borettslaget har garasjeplass. Bruk og omsetning mv. er regulert i våre vedtekter og husordensregler som alle plikter å følge.

Nøkkelbrikker og postkasseskilt

Brikker kan bestilles via skjema via våre sider på Vibbo. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design AS på Alnabru eller Skøyen. Ved tap av brikker må dette meldes styret samtidig som erstatningsbrikke må bestilles.

Postkasseskilt bestilles av lokalt firma som angitt på postkassen. Styret ber alle beboere om å bruke skilt som angitt slik at det er likt og ser ordentlig ut.

Andre leverandører

Se oversikt, kontaktinformasjon og ev. rabatter hos disse på Vibbo under tema Leverandører.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS. For forhold som berører vaktmester eller behov for bistand, skal styret kontaktes, som har kontakten med vaktmesteren.

Forsikring

Byggets forsikring; se årsrapporten for sameiet.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av husleie/felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av husleien. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av husleien.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating kan nå gjøres via Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking

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

Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget

2024	Utbedringer alle tre heiser	Basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023. I tillegg er alle tre avtrekksvifter fra heisrommene skiftet ut.
2022	Oppgradering markiser på takterrassen	
2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefonsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse.
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PILESTREDET NR.47 BORETTSLAG
ORG.NR. 950047909, KLIENTNR. 555

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 433 304	1 355 054
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-486 580	-760 443
Økning annen langsiktig gjeld	13	0	8 446 676
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-611 516	-7 272 760
Innsk. øremerk. bankkto		-2 196	-2 479
Endring egenkapital i fellesanlegg		565 930	-332 745
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-534 362	78 249
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		898 942	1 433 304
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 376 291	1 542 535
Kortsiktig gjeld		-477 349	-109 231
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		898 942	1 433 304

PILESTREDET NR.47 BORETTSLAG
ORG.NR. 950047909, KLIENTNR. 555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 018 789	3 903 530	3 901 793	3 940 000
Andre inntekter	3	20 000	5 846	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 038 789	3 909 376	3 901 793	3 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 693	-4 464	-4 200	-4 871
Styrehonorar	5	-33 281	-31 660	-33 280	-34 546
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 500	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-105 560	-101 500	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		904	-25 101	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-728 889	-316 019	-300 000	-1 195 500
Forsikringer		-12 898	-12 640	0	-12 900
Kommunale avgifter	8	-134 573	-157 189	0	0
Kostnader sameie	18	-2 779 978	-3 242 910	-2 066 000	-2 299 674
TV-anlegg/bredbånd		-108 672	-241 670	-115 000	-113 000
Andre driftskostnader	9	-206 619	-125 358	-135 000	-165 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 123 634	-4 267 011	-2 779 480	-3 956 612
DRIFTSRESULTAT		-84 845	-357 635	1 122 313	-16 612
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 817	28 989	0	0
Finanskostnader	11	-430 553	-431 796	-454 000	-259 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-401 735	-402 807	-454 000	-259 000
ÅRSRESULTAT		-486 580	-760 443	668 313	-275 612
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-486 580	-760 443		

PILESTREDET NR.47 BORETTSLAG
ORG.NR. 950047909, KLIENTNR. 555

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	332 745
Øremerkede bankinnskudd		95 933	76 727
SUM ANLEGGSMIDLER		64 845 933	65 159 472
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	179
Andre kortsiktige fordringer		0	250 000
Driftskonto OBOS-banken		864 988	462 950
Sparekonto OBOS-banken		511 303	829 405
SUM OMLØPSMIDLER		1 376 291	1 542 535
SUM EIENDELER		66 222 224	66 702 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		17 869 732	18 356 312
SUM EGENKAPITAL		17 875 132	18 361 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 519 245	8 130 761
Borettsinnskudd	14	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	15	122 712	105 702
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	233 186	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 869 743	48 231 063
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		432 279	16 512
Påløpte renter		32 570	39 856
Påløpte avdrag		0	52 863
Annen kortsiktig gjeld	16	12 500	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		477 349	109 231
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 222 224	66 702 007
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar	18	278 611	49 339

Oslo, 12.03.2026
Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag

Svein Storjord/s/

Annette Gutkin Bernstein/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/

Fred Von Lüttichau Archer/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	135 539
Felleskostnader	3 486 912
Forretningslokale	139 634
Garasje	145 536
Bredbånd	111 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 018 789

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

UTLEIE	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 693
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 693

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-33 281
SUM STYREHONORAR	-33 281

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	-9 375

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 331
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-657 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 965
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-728 889

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-134 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 573

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-530
Renhold ved firmaer	-114 377
Andre driftskostnader	-75 970
Andre kontorkostnader	-391
Kontingenter	-10 800
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 619

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 094
Andre renteinntekter	7 849
SUM FINANSINNTEKTER	28 817

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-430 587
Andre rentekostnader	34
SUM FINANSKOSTNADER	-430 553

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	59 821 334
------------------------	------------

SUM BYGNINGER	59 821 334
----------------------	-------------------

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-8 446 676
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	315 915
---------------------	---------

Nedbetalt i år	611 516
----------------	---------

	-7 519 245
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 519 245
------------------------------------	-------------------

NOTE 14**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-39 994 600
-----------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-39 994 600
----------------------------	--------------------

NOTE 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler, Bike Brothers	-33 000
----------------------------------	---------

Avsetning øremerket midler	-89 712
----------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-122 712
-----------------------------------	-----------------

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-12 500
------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 500
-----------------------------------	----------------

NOTE 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
-----------------	------------

Pantelån	7 519 245
----------	-----------

TOTALT	47 513 845
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 821 334
-----------	------------

Tomt	4 928 666
------	-----------

TOTALT	64 750 000
---------------	-------------------

NOTE 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4707/5370 deler av Sameiet Pilestredet 47.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Pilestredet park 47 som utgjør pr 31.12.24 kr 278.610,57

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet park 47 vil iht prinsipp føres i regnskapet året etter i "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Pilestredet park 47 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra i år.

SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930546763, KLIENTNR. 1548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 513 448	2 520 448	2 513 000	2 613 986
Ladeinntekter elbil		23 908	5 636	0	0
Andre inntekter		0	1 560 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 537 356	4 086 084	2 513 000	2 613 986
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 857	-10 416	-10 000	-11 269
Styrehonorar	4	-76 999	-73 874	-77 000	-79 925
Revisjonshonorar	5	-10 000	-8 656	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-50 955	-48 995	-51 000	-53 295
Konsulenthonorar		-3 060	-11 276	-15 000	-7 500
Drift og vedlikehold	6	-576 987	-3 474 031	-700 000	-850 000
Forsikringer		-216 419	-209 871	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-502 522	-495 273	-547 000	-646 840
Energi/fyring	8	-206 482	-228 295	-285 000	-245 000
Andre driftskostnader	9	-172 940	-179 956	-217 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 827 220	-4 740 644	-2 165 000	-2 355 219
DRIFTSRESULTAT		710 136	-654 559	348 000	258 767
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 232	8 955	0	0
Finanskostnader		0	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 232	8 916	0	0
ÅRSRESULTAT		712 368	-645 643	348 000	258 767
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	379 612		
Udekket tap:		0	-266 031		
Reduksjon udekket tap:		-266 031	0		
Til opptjent egenkapital:		446 337	0		

SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930546763, KLIENTNR. 1548

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		152	0
Driftskonto OBOS-banken		588 549	44 161
Sparekonto OBOS-banken		17 739	7 663
SUM OMLØPSMIDLER		606 441	51 824
SUM EIENDELER		606 441	51 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		446 337	0
Udekket tap		0	-266 031
SUM EGENKAPITAL		446 337	-266 031
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 575	16 575
Leverandørgjeld		133 529	51 279
Annen kortsiktig gjeld	11	10 000	250 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 104	317 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		606 441	51 824
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Sameiet Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/
Bernstein/s/

Annette Gutkin

Fred Von Lüttichau Archer/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 066 388
Felleskostnader	289 812
Garasje	139 776
Garasje	17 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 513 448

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 857
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 857

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-76 999
SUM STYREHONORAR	-76 999
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 117

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 000
SUM REVISJONSHONORAR	-10 000

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-167 618
Drift/vedlikehold VVS	-29 845
Drift/vedlikehold elektro	-110 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 371
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 829
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-576 987

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-334 977
Renovasjonsgebyr	-167 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-502 522

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-206 482
SUM ENERGI / FYRING	-206 482

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 337
Annet driftsmateriale	-2 362
Lyspærer og sikringer	-2 447
Vaktmestertjenester	-142 968
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 117
Andre kontorkostnader	-3 558
Bank- og kortgebyr	-2 075
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-76
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 940

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	491
Andre renteinntekter	152
SUM FINANSINNTEKTER	2 232

NOTE 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

Generalforsamling 2026 Borettslaget Pilestredet 47

Forslag nr. 2

Forslagsstiller: Styret

Forslag 2 innhold:

- 1. Styret gis fullmakt til at borettslagets disponible areal kalt «vaktmesterleiligheten» etableres som en ny andel (andel 55) i borettslaget med tilknyttet boret. Andelen skal være pålydende kr 100. Over- eller underkurs fremkommer først når avtale om salg er inngått.**
- 2. Styret innhenter offisielt bolignummer fra Oslo kommune/Kartverket.**
- 3. Styret gis fullmakt til å fastsette boligens innskudd og felleskostnader/husleie basert på boligens oppmålte areal i forhold til gjennomsnittlige felleskostnader pr. m² i borettslaget og hensyntatt beliggenhet i 1. etg., jfr. borettslagslovens §5-19 (1). Felleskostnader/husleie innkreves f.o.m. det tidspunktet andelen/lokalet overdras til kjøper.**
- 4. Styret gis fullmakt til å justere fellesgjelden slik at den nye andelen får sin andel av fellesgjelden basert på leilighetens forholdsmessige del av borettslagets areal ref. fastsettelse av felleskostnader/husleie for andelen.**
- 5. Styret gis fullmakt til å selge lokalet/den nye andelen (tidligere vaktmesterleilighet/utleielokale) på det åpne markedet, med de kostnadene det måtte innebære, ved at leiligheten selges som den er, regulert til boligformål og forutsatt at det knyttes en andel til boligen. Kjøper gjøres kjent med at det er byggeprosjekt som krever igangsettingstillatelse og ferdigattest fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, før leiligheten kan tas i bruk. Dersom styret ikke oppnår en tilstrekkelig pris, gis styret fullmakt til å kunne renovere leiligheten og selge den som ferdig rehabilitert objekt under samme forutsetninger.**
- 6. Nettoinntekten fra salget av lokalet/den nye andelen skal øremerkes til fremtidig vesentlig vedlikehold, enten gjennom sparing eller reduksjon av gjeld. Den økonomiske effekten som skyldes salget, skal ikke benyttes til å redusere husleien.**
- 7. I det tilfelle at siste setning i forslag 2, punkt 5, kommer til anvendelse (rehabilitering i regi av borettslaget), vedtas det i tillegg at:**
 - a. Styret får i fullmakt å etablere budsjett for renoveringen og gjennomføre denne med henblikk å etablere leiligheten i en normalt god standard anno 2026. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig kortsiktig lån i denne forbindelse.**
 - b. Styrets arbeid knyttet til rehabilitering og salg av andelen utover ordinær behandling i styremøter skal honoreres særskilt basert på dokumentert medgått tid iht. timeliste. Timepris for slikt arbeid honoreres med kr. 500 (pluss sosiale utgifter). Øvre ramme for slikt honorar er 150.000 kroner (ekskl. sos.utgifter).**

Forslagstillers begrunnelse:

Styret viser til tidligere informasjon delt på Vibbo om den tidligere «vaktmesterleiligheten» som arealet har vært kalt. Etter at Bike Brothers flyttet ut av gården og leieforholdet deres for lager i lokalet ble avsluttet, har styret vurdert det som mest lønnsomt for borettslaget at dette blir en selvstendig boenhet. Styret har derfor fått faglig bistand som har søkt og fått godkjent bruksendring til boligformål for lokalet.

Det er imidlertid en større renovering som må til, med alt fra utvidelse at inngangsdør, et større vindu, høyne gulv, senke tak, og for øvrig full modernisering. Plan og Bygg har gitt en rammetillatelse til gjennomføring av arbeidene, men det må søkes om igangsettelsestillatelse når alle fagfeltene som det kreves ansvarsrett for, er valgt. Etter at arbeidene er gjennomført må det søkes om brukstillatelse. Det formelle arbeidet må koordineres av en fagressurs, f.eks. de som bisto med gjennomføring av søknaden om bruksendring. I tillegg må det til en praktisk oppfølging av gjennomføringen.

Styret har i sin prosess også vurdert utleie av leiligheten etter rehabilitering, men har forkastet dette alternativet basert på at utleie vil innebære et ekstra arbeid for alle fremtidige styrer i borettslaget knyttet til bl.a.

- oppfølging og utskiftninger av leietagere
- innbetaling av husleie
- bistand når noe måtte skje i leiligheten knyttet til vann, strøm, kjøkken o.l.
- ivaretagelse av nødvendig vedlikehold av leiligheten for at den forbli et godt utleieobjekt.

Styret har derfor vurdert at omgjøring til en andel og salg av denne som en god modell. Det vil også gi andelseierne en fordel fremover ved at nettoinntekten fra salget kan tilføres borettslagets egenkapital for å bli et vesentlig tilskudd til større vedlikehold i fremtiden, noe en ikke vil få på samme måte ved utleie. Dette vil bidra til å redusere fremtidige husleieøkninger, f.eks. når taket må skiftes.

Styret har også diskutert hvordan salget kan gjennomføres. De to alternativene er:

1. Leiligheten selges som den er, regulert til boligformål, og kjøper gjøres kjent med at det er byggeprosjekt som krever igangsettingstillatelse og ferdigattest fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, før leiligheten kan tas i bruk.
2. Leiligheten rehabiliteres i regi av borettslaget vha. nødvendige fagressurser med ansvarsrett, hvorefter den selges basert på innhentet verdivurdering etter rehabilitering.

Bakgrunnen for punkt 7b) i forslaget.

Dersom det skulle vise seg at borettslaget må stå for rehabilitering selv, og deretter selge andelen, vil dette være et ekstraordinært forhold som vil medføre vesentlig merarbeid for styret. Styret anser at det er rimelig at ekstraarbeidet kompenseres utover styrehonoraret, som er basert på ordinær drift. Styremedlemmer kan i så fall evt. også påta seg enkelte oppgaver som vi ellers måtte kjøpe eksterne tjenester til, og som dermed kan redusere kostnadene noe ved et ev. rehabiliteringsprosjekt. Timelister skal dokumentere medgått tid og attesteres av to personer. Sum timer og beløp skal også redegjøres for i senere årsberetning, samt inngå i prosjektreknskapet ved en ev. rehabilitering i borettslagets regi.

ALTERNATIV 1 – Selge som den er

Fordeler

- Borettslagets unngår risiko ift. rehabilitering (tid og kostnader) samtidig som vi vet tidligere hvilken nettogevinst vi får.
- Styret må ikke involveres i betydelig grad ifm. rehabilitering.

Ulemper

- Vår rådgiver anser at vi må forvente at de som vil kjøpe leiligheten typisk vil være entreprenør eller «en flipper» som vil ha økonomisk gevinst når de selger den videre. Han anser at det er lite sannsynlig at en vanlig boligkjøper vil kjøpe et slikt rehabiliteringsprosjekt, med den organiseringen som må til for å gjøre dette innflyttingsklart.
- Risiko for lavere nettogevinst som følge av dette.

ALTERNATIV 2 – Rehabiliterer før salg

Fordeler

- Potensiale for større nettogevinst ved salg av ferdig leilighet.

Ulemper

- Borettslaget har risikoen ved rehabiliteringsprosjektet (tid og kostnader)
- Styret må bruke tid på rehabiliteringsprosjektet

Styrets anbefaling til generalforsamlingen

Basert på en helhetlig vurdering av alternativene anser et enstemmig styre at alternativ 1 er det riktige valget og anbefaler at generalforsamlingen vedtar dette, slik dette er foreslått.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag om den tidligere vaktmesterleiligheten/lokalet som foreslått i punktene 1-7 i saksunderlaget.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26

Selskapsnummer: 555 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BORETTSLAGET PILESTREDET 47
Svein Storjord
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2025/04065-5

Saksbehandler
Nina Kinge Andersen

Dato
11.09.2025

Adresse: Pilestredet 47A
Eiendom: 214/464
Innsender: BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Om bruksendring

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsene sendte oss 4. og 6. september 2025, med bekreftelse på gebyr og tegninger som dere har tilgjengelige.

Dere opplyser i første henvendelse at arealet trolig har vært leid ut til beboelse tidligere, men at det de senere årene har vært benyttet som lager for næringsdrivende. En endring fra boligformål til næringsformål er søknadspliktig.

I tegningene dere har sendt oss er arealet merket som «Disponibelt borettslaget». Vi gjør oppmerksom på at et «disponibelt rom» ikke er godkjent til varig opphold.

Opprettelse av ny boenhet, endringer i brannskille, omdisponering av fellesareal, samt endring mellom næringsformål og boligformål, er søknadspliktige tiltak som krever bruk av ansvarlige foretak, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Vi kan ikke med sikkerhet si at tegningene dere la ved er godkjent i byggesak. Det kan derfor være hensiktsmessig å søke om bruksendring for å få en formell og godkjent benevnelse av arealet.

Dere må ha hjelp av fagfolk til å søke

En ansvarlig søker må sende inn søknaden for dere. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Dere må selv ta kontakt med et slikt firma.

Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene.

Denne tjenesten er gebyrbelagt

En skriftlig og konkret vurdering av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven er en gebyrbelagt tjeneste, jf. § 3-5-1-5 i vår [gebyrforskrift](#). En faktura vil bli ettersendt. Du kan lese mer om [skriftlige henvendelser og gebyr](#) på våre nettsider.



Har dere spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan dere se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Dere kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Nina Kinge Andersen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

Ida Skivenes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
BORETTSLAGET PILESTREDET 47, Svein Storjord

Gjennomføringsplan



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 0

Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Pilestredet 47B - 0301 - 214/464

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	464	0	0

Kommune

Adresse Pilestredet 47B , 0350 OSLO NO

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Overordnet prosjektering for rammesøknad. Arkitektur, herunder brukbarhet, brannsikkerhet og bygningsfysikk	1	897869322 CENTER TAKST & PROSJEKT AS	Rammesøknad, 11.11.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	IG. Detaljprosjektering av brannsikkerhet.	1	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	IG. Detaljprosjektering av bygningsfysikk; lyd, lys, energi og fukt.	1	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	Prosjektering av sanitærinstallasjoner	1	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	Prosjektering av ventilasjonsinstallasjoner (bolig)	1	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon (utvidelse/komplettering) av brannalarmanlegg	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐
UTF	Utførelse av sanitærinstallasjoner	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐
UTF	Utførelse av innredningsarbeider, gulv, himling, vegger, dører/vinduer og fast innredning	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐
UTF	Utførelse av ventilasjonsinstallasjoner	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
----------	-------------------------------	--------------------	----------------------------------	--	---------------------

Filvedlegg:

Situasjonskart rev 1.pdf

Fasade rev 1.pdf

Plan detalj rev 1.pdf

Snitt1.pdf

Følggebrev.pdf

Snitt1.pdf

Eksisterende_fasade_mot_bakgaard.pdf

KvitteringNabovarsel.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PARKIT_897869322_CENTER TAKST & PROSJEKT AS.pdf

555_ARK_Plan 1 et. Kort 1_.pdf

