

Egenerklæring

Sverdrups gate 8 C, 0559 OSLO

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sverdrups gate 8 C

Postadresse

Sverdrups gate 8 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

01 Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der fra overtagelse til 2024, leide ut leilighet ca 1 år, deretter overtok vi leiligheten igjen

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Salvesen, Maria Tyrsett

Selger

Gulliksen, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Blandebatteriet til vasken på badet ble skiftet av rørlegger.

Da vi kjøpte leiligheten sto det i egenerklæringen til selger at varmekabler var skiftet ut pga. feil.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet servant batteri.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggervakta

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vaskeservant og toalett

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sanitær og varmevakta AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade



3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært problemer med at vann har kondensert på vannrør i taket i bodområdet. Dette er løst ved at rørene er blitt isolert. Det har vært, så vidt vi vet, en gang vært inntrenging av små mengder vann i et mindre område innenfor vaskekjelleren, dvs. i motsatt ende av bygget i forhold til der vår leilighet ligger.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Underetasjen ble totalrenovert i perioden 2022 - 2025 etter anvisning fra takstmann Olav Solholm, og har etter dette vært tørr. Metoden som er brukt har vært brukt flere steder i Oslo.

Tiltakene ble gjort etter at det i 2021 ble observert vann på enkelte steder på gulvet i kjelleren. Omfanget var vanskelig å anslå, men det var ikke mer enn at det enkelt lot seg tørke opp med håndklær (trolig et sted mellom 10 og 30 liter på et døgn).

For å sikre mot vann og fukt ble det bygd et vanntett «rom i rommet» etter ovennevnte metode. Konstruksjonen gir to lag med sikkerhet mot eventuell vanninntrenging: 1) vanntett membran og 2) brønn under gulvet med pumpe som starter automatisk.

Det er lagt knotteplast på hele det gamle, isolerte betonggulvet. Oppå knotteplasten er det lagt en vanntett, tykk sveisemembran som er ført et stykke oppover langs alle ytterkantene. Oppå sveisemembranen er det lagt en «slitemembran» for å hindre skade under arbeidet med armering og støping av det nye gulvet. Dette gulvet er høyere enn det tidligere gulvet.

Innenfor membranen som går opp langs ytterkantene er det er murt vegger hele veien rundt med klinkerblokker med pålimt 50 mm isolasjon av ekspandert polystyren. På et mindre område ved trappen er det brukt sementbaserte våtromsplater for å få plass til trappen, pluss plass til en luftespalte mellom innervegg og grunnmur. Dette gir en sammenhengende luftespalte hele veien rundt innerveggen, og denne spalten er mekanisk ventilert.

Under trappen er det som en ekstra sikkerhet på utsiden av sveisemembranen etablert en brønn fra gulvet og nedover. I brønnen er det montert en pumpe som starter automatisk hvis det kommer vann. I tillegg er det sensorer knyttet til alarm som sender melding direkte til telefonen om vann oppdages.

Ved totalreoveringen ble det tatt hensyn til at byggets grunnmur opprinnelig ble bygget etter en standard som var vanlig da bygget var nytt og det er lagt knotteplast på innsiden av muren. Knotteplasten er forseglet i overkant.

Arbeidene er i hovedsak utført av fagfolk, og kvitteringer fra profesjonelle aktører kan fremlegges. Egeninnsatsen har hovedsakelig vært bæring av blokker, legging av armering, sparkling samt maling av vegger og tak.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble i regi av borettslaget i 2023 gjort utvendige arbeider for å sikre at overvann rant vekk fra bygningen.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent, men borettslaget har denne informasjonen.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐

Ja

☒

Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt varmekabler i kjeller og lagt om det elektriske opplegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingeniør Tidemand AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒

Ja

☐

Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2021 ble det oppdaget en løs muffe på et rør bak kjøkkenskapet. Dette ble ordnet av Recover.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se punkt 1.1 om badet i eierskifterapporten.
Grunnmuren er den opprinnelige. Vi kjenner ikke til om den har setningsskader.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Da rommet i kjelleren fikk skade, var det en periode med fukt i rommet. Det dannet seg da mugg som forsvant da Recover iverksatte riving. Før dette observerte vi ikke fukt/sopp i kjelleren.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er gitt tillatelse til å slå sammen kjeller og første etasje, men det er ikke gitt tillatelse til å bruke rommene i kjelleren til varig opphold. Selger kan ikke innstå for at slik tillatelse vil bli gitt.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2022

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se lenger ned om hva som er gjort i kjelleren.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bad og membran AS m.fl.

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fremtidsplaner for borettslaget er å få installert luftavfukter eller lignende i borettslagets kjeller. Alle baderomsvifter skal etter planen skiftes ut i regi av borettslaget.

Det vises ellers til borettslagets budsjett og vedtak på generalforsamlingen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle vegger i 1 etg. som innebærer kjøkken, gang og soverom ble malt i overgangen 2025/2026. Alle stikkontakt deksler i denne etasjen samt panel til baderoms bryter ble også byttet av fagfolk.

Kort sammendrag av informasjonsflyt til styret ang. renovering av rom i kjeller:

Styret ble varslet i 2021 om at det hadde kommet vann på gulvet i kjelleretasjen. Som følge av dette fikk borettslaget i 2022 utført utvendige tiltak på fasade, lufterør, fortau og overvannshåndtering.

Da rommene senere skulle restaureres, ble styret orientert om planene basert på anbefalingene fra sakkyndige. Styret ba om dokumentasjon og tekniske beskrivelser, men motsatte seg ikke arbeidene.

I den siste fasen mottok styret detaljerte beskrivelser av den nye løsningen med ventilert rom i rom konstruksjon, membran, pumpebrønn, automatisk lensepumpe og vannvarsling. Styret ga deretter skriftlig godkjenning til den permanente pumpeløsningen og vannhåndteringen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28104132

Egenerklæringsskjema

Name

Anders Gulliksen

Date

2026-07-26

Name

Maria Tyrsett Salvesen

Date

2026-07-26

Identification



Anders Gulliksen

Identification



Maria Tyrsett Salvesen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Andelsleilighet
Sverdups gate 8c
0559 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 22/07/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående 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:288, Bnr: 435
Hjemmelshaver:	Anders Gulliksen og Maria Tyrsett Salvesen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	104
Byggeår:	1899
Tomt:	Felles tomt på 444 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Gulliksen og Maria Tyrsett Salvesen
Befaringsdato:	09.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skjermet bakgård opparbeidet med belegningsstein og platting med felles sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre bygård oppført i mursteinkonstruksjon på 4 etasjer med saltakkonstruksjon, loft og kjeller. Hjørne leiligheten har vinduer av 2-lags glass og eget inngangsparti. Del av kjeller er bygd om og omgjort til underetasje i leilighet

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hjørneleilighet på to plan med god planløsning. Leiligheten er bygd om og nyoppusset med nedstøpt fuktsikring mot grunn i kjeller. Enkelte avvik knyttet til bad

ANNET:

OPPVARMING 1.ETG:

-Panelovn

OPPVARMING UNDERETG

-Gulvvarme

-Vedovn

BOD

-Kjellerbod på 4 kvm

PARKERING:

-Etter bestemmelser for gateparkering

ANNET:

-Felles takterrasse for beboere

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakke

-PropCloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

1.ETG

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat. Flislagt bad

KJELLER

Vegger: Slettmalt

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Nytt kjøkken i 2020. Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget
- Montering av vedovn i 2025. Utført av Gnisten peis og murservice.
- Kjeller er totalrenovert i 2025

Det er lagt sveisemembran på gulvet i kjelleren for å sikre mot inntrenging av vann. Membranen er ført et stykke oppover langs veggene. Membranen er lagt av Bad og Membran AS.

På membranen er det støpt et armert golv med varmekabler. På innsiden av membranen som går opp langs veggene er det hele veien rundt murt vegger med klinkerblokker med pålimt 50 mm isolasjon av ekspandert polystyren. Arbeidene er i hovedsak utført av fagfolk, og med noe egeninnsats, bl.a. bæring av blokker, legging av armering, sparkling og maling av vegger og tak.

Under trappa er det som en ekstra sikkerhet etablert en brønn fra golv og nedover, utenfor sveisemembranen. I brønnen er det montert en pumpe med vannsensorer som starter pumpen automatisk og som også er tilknyttet alarm, som sender en melding direkte til telefonen om vann oppdages. Det er således 2 lag sikkerhet mot eventuell vanninntregning, først drenert og ventilert sone med pumpe tilknyttet alarm, deretter sveisemembran. Tiltak for fuktsikring av kjeller er utført i henhold til anvisninger fra Olav Solholm, Murmester og taksmann.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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	32			
Kjeller	37			
Bod i kjeller		4		
SUM BYGNING	69	4		
SUM BRA	73			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.ETG

-Kjøkken, soverom, bad, entré

KJELLER

-Kjellerstue, disponibelt rom

BRA-e:

KJELLER

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 1.etasje er 2.96 meter
- Takhøyden i kjeller er 2.23 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er umøblert, og selger var til stede under besiktelsen. Endringer gjort på rapport etter 1 juli 2026, gjelder kun rettelse av mindre feil, og utløser ikke krav til ny befaring.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anders Gulliksen

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

22/07/2026

Kjetil Granberg

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 sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2001 med ny baderoms innredning

Fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser rundt tidligere innfestinger. Årsaken til skadene er ukjent. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Misfarget mykfuger og noe riss i fuger i dusj som antydes å være svertesopp eller aldersslitasje. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold. Det anbefales å bytte mykfug for å sikre god forsegling
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen måles til 9 mm
- Høyde terskel fra gulv måles til 30 mm
- Bad har et hjelpesluk i dusjsone og et sluk ved dør. Det måles tilfredsstillende fallforhold i og utenfor dusjone

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Slukrist er plassert litt tilside for hjelpesluk. Avrenning av vann treffer overkant av støp

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2017
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom, for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist men ikke klemmt under klemring

Det er etablert ny membran og gulvfliser i 2017 på eksisterende gulvflis. Arbeider er opplyst å være utført av M-Tek AS i regi av Gjensidige forsikring

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på eksisterende gulv i 2017, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran kan være en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemmt under klemring

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2020 og type er Ikea.

Slettmalte vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er montert fliser på vegg over kjøkkenbenk for sikring mot vannsøl

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Kjøkkenbenk er tildekt med plast og div artikler grunnet oppussing. Kjøkkenbenk ikke tilgjengelig for vurdering

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.
- Planmåling målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 2 mm på strekker under 2 meter og opptil 5 mm over lengre strekker der måling kunne utføres og anses ikke som avvik

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet. Det registreres ingen datostempling på vinduer og ytterdør, men antas å være fra 2001. Isolert ytterdør fra Swedoor.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Selger informer om at det er borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Merknader:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det anbefales å etablere spalte mellom omramming og vannrett på 6 mm
- Tørkesprekker og avflaset maling på utvendige vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Vedlikehold må påregnes.
- Det er ikke etablert beslag som føres inn under terskel på ytterdør. Det observeres utett glippe mellom list under dør og terskel. Dette er ingen vanntett forsegling og det kan ikke utelukkes at vann kan trenge inn og påføre materialer og konstruksjon fuktskader. Det anbefales å montere et beslag med oppkant under terskel for en vanntett forsegling mot vegg

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på soverom. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran for leilighet plassert i rørskap. Funksjonstestet på befaringsdagen
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Dette var ikke ett krav i 2001, men manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Dels korrosjonsdannelser på kobberør i rørskap. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles for leilighetene

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- I kjeller er det lagt opp mekanisk ventilasjon som suger ut luft mellom veggene og det er mekanisk ventilasjon som suger luft ut av oppholdsrommet. I tillegg er det tre steder der det kommer naturlig luft inn.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

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

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er to sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap 1 plassert i felles kjeller med 5 kurser. Sikringsskap 2 er plassert i gang med 6 kurser. Anlegget er skjult. Det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Installasjon av strøm og varmekabler i kjeller samt tilleggsarbeider i 1.etasje datert den 11.11.2025

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.august 2021

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekkverk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Trapp til kjeller mangler rekkverk på vegg. Det anbefales montering av rekkverk for å tilfredsstille krav og redusere fallfare i trapp
-Originale tegninger av boligen er ikke fremvist eller tilsendt og det kan ikke verifiseres at dagens planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse.
-Følgende var opplyst ved tidligere salg:
Det gjøres oppmerksom på underetasje ut i fra dokumentasjon mottatt fra plan-og bygningsetaten er registrert som oppbevaringsrom/bod. Det er ikke mottatt dokumentasjon som tilsier at rommene er søkt godkjent som varig oppholdsrom. Det er derfor ikke godkjent som f.eks "stue", "soverom" et cetera.

På bakgrunn av manglende opplysninger fra kommunen og informasjon ved tidligere salg, må det forventes at bruk av kjeller til varig opphold ikke er godkjent.

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremvist brukstillatelse eller ferdigattest for bygård fra 1899. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremlagt opplysninger om tilsyn eller feiing av anlegget og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger mangler eller avvik på bruksenheten

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

-Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser rundt tidligere innfestinger. Årsaken til skadene er ukjent. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
-Misfarget mykfuger og noe riss i fuger i dusj som antydes å være svertesopp eller aldersslitasje. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold. Det anbefales å bytte mykfug for å sikre god forsegling
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på eksisterende gulv i 2017, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran kan være en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring

4.1 Vinduer og ytterdører

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det anbefales å etablere spalte mellom omramming og vannrett på 6 mm
- Tørkesprekker og avflasset maling på utvendige vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Vedlikehold må påregnes.
- Det er ikke etablert beslag som føres inn under terskel på ytterdør. Det observeres utett glippe mellom list under dør og terskel. Dette er ingen vanntett forsegling og det kan ikke utelukkes at vann kan trenge inn og påføre materialer og konstruksjon fuktskader. Det anbefales å montere et beslag med oppkant under terskel for en vanntett forsegling mot vegg

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Dels korrosjonsdannelser på kobberør i rørskap. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Takstmannens vurdering ved TG3:

Eiendomsmeglerne AS
Askekroken 11

0277 Oslo

Att: Ann-Kristin Nordgaard

Mail: akn@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260236

Vår ref.: 800.518

Dato: 17. juni 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Borettslag

Borettslagets navn:	Borettslaget Sverdrups gate 8
Organisasjonsnummer:	953 125 943
Adresse:	Sverdrups gate 8, 0559 OSLO

Andelseier

Gnr. / bnr:	228 / 435
Andelsnummer:	104
Borettslag på leilighetsnr:	
Eier:	Anders Gulliksen og Maria Tyrsett Salvesen
Adresse:	Sverdrups gate 8 C, 0559 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 4.722, - pr mnd. (inkl bl.a. offentlige avgifter, forsikring av bygning, kabel-tv, renhold av fellesarealer, renter og avdrag lån utgjør kr 1.160, -).
------------------	--

Andel felles formue:	Kr. 12.060, - pr 31. desember 2025
Andel felles gjeld:	Kr. 80.974, - pr 31. desember 2025
Lån	
Felles lån – vilkår- avdrag	
Kommentarer til lånet:	DNB Låneopptak (refinansiering) i februar 2025 – kr 1.873.488, - - Innfrielses år 2033 Gjeldende nominell rentesats pt 5,90% Restgjeld pr 30. april 2026 = kr 1.206.545, - Det er etablert IN-ordning for dette lånet, andel nr 104 sin andel av lånet pr 30. april 2026 = kr 64.821, -

Planlagte oppgraderinger:	Ingen kjente.
---------------------------	---------------

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer:	56943609
Forsikringsselskap:	Norsk Hussopp Forsikring
Forsikringsavtale:	4284231

Styreleder

Styrets leder:	Erlend Bondhus Bjørklund
Telefon:	952 60 664
Mail-adresse:	erlendbjorklund@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Vanlig gateparkering
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se selskapets vedtekter
Andre forhold:	

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – sendt som EHF, kopi vedlegges
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl mva – sendes som EHF ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen



Atle Hjertner
Eiendomsforvalter
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg	Vedtekter, husordensregler, ligningsoppgave Årsoppgjør 2025 (styrets beretning, regnskap, revisors beretning) og innkalling til generalforsamling 17. mars 2026 med saker Protokoll fra siste ordinære generalforsamling, 17. mars 2026
---------	--

Eiendomsmeglerne AS
Askekroken 11
0277 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO
Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Faktura

Deres ref 202260236
Utskr.dato 17.06.2026
Vår ref Atle Hjertner
Kundenr 304778 Dato 17.06.2026
Fakturanr 17382 Forfall 27.06.2026
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Brl Sverdrups gate 8 andel nr 104	1,00	3 766,40	25	3 766,40
Netto				3 766,40
Mva 25%				941,60
Total				4 708,00

KOPI - sendt som PDF

5001.06.39139

4 708,00

Kundenr: 304778
Fakturanr: 17382
Dato: 17.06.2026

27.06.2026

Eiendomsmeglerne AS
Askekroken 11
0277 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Anders Gulliksen
Sverdrups gate 8 B
0559 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

*Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten.
I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.*

Inntektsår

2025

Boligselskapets navn og adresse

Sverdrupsgate 8 Borettslaget
Sverdrups gate 8
0559 OSLO

Eiers navn og adresse

Anders Gulliksen
Sverdrups gate 8 B
0559 OSLO

Andelsnummer

00104

Eierandel

50%

Organisasjonsnummer

953125943

Eietid

01.01.2025

31.12.2025

**Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og
boligaksjeselskap**

Andel inntekter

326,00

Andel kostnader

2 707,00

Andel formue

6 030,00

Andel gjeld

40 487,00

Versjonsnummer:

2

Produksjonsdato:

09.02.2026

Maria Tyrsett Salvesen
Sverdrups gate 8 B
0559 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

*Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten.
I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.*

Inntektsår

2025

Boligselskapets navn og adresse

Sverdrupsgate 8 Borettslaget
Sverdrups gate 8
0559 OSLO

Eiers navn og adresse

Maria Tyrsett Salvesen
Sverdrups gate 8 B
0559 OSLO

Andelsnummer

00104

Eierandel

50%

Organisasjonsnummer

953125943

Eietid

01.01.2025

31.12.2025

**Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og
boligaksjeselskap**

Andel inntekter

326,00

Andel kostnader

2 707,00

Andel formue

6 030,00

Andel gjeld

40 487,00



Adresse

Sverdrups gate 8C, 0559 OSLO

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269702

Bygningskategori

Boligblokker

Byggsnummer

80576080

Gårdsnummer

228

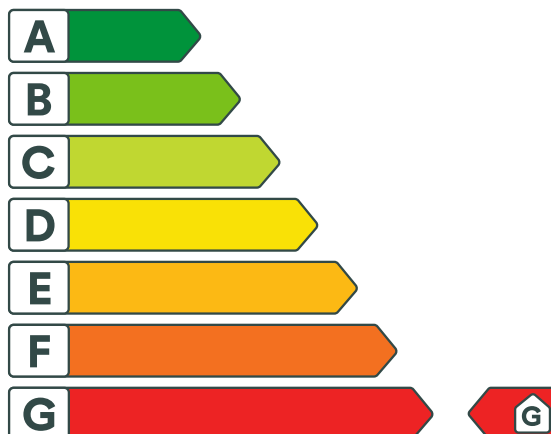
Bruksnummer

435

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1889

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

326,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

326,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 262 kWh



Sverdrups gate 8C, 0559 OSLO



Detaljering

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



Sverdrups gate 8C, 0559 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. CK Kenneth Pham
Røyskattveien 2 C
1413 TÅRNÅSEN

Dato: 23.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201210030-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERDRUPS GATE 8C	Eiendom:	228/435
Tiltakshaver:	Erika Edler	Adresse:	Sverdrups gate 8 C, 0559 OSLO
Søker:	Siv.ing. CK Kenneth Pham	Adresse:	Røyskattveien 2 C, 1413 TÅRNÅSEN
Tiltakstype:	Bløkk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SVERDRUPS GATE 8 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

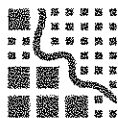
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2013 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

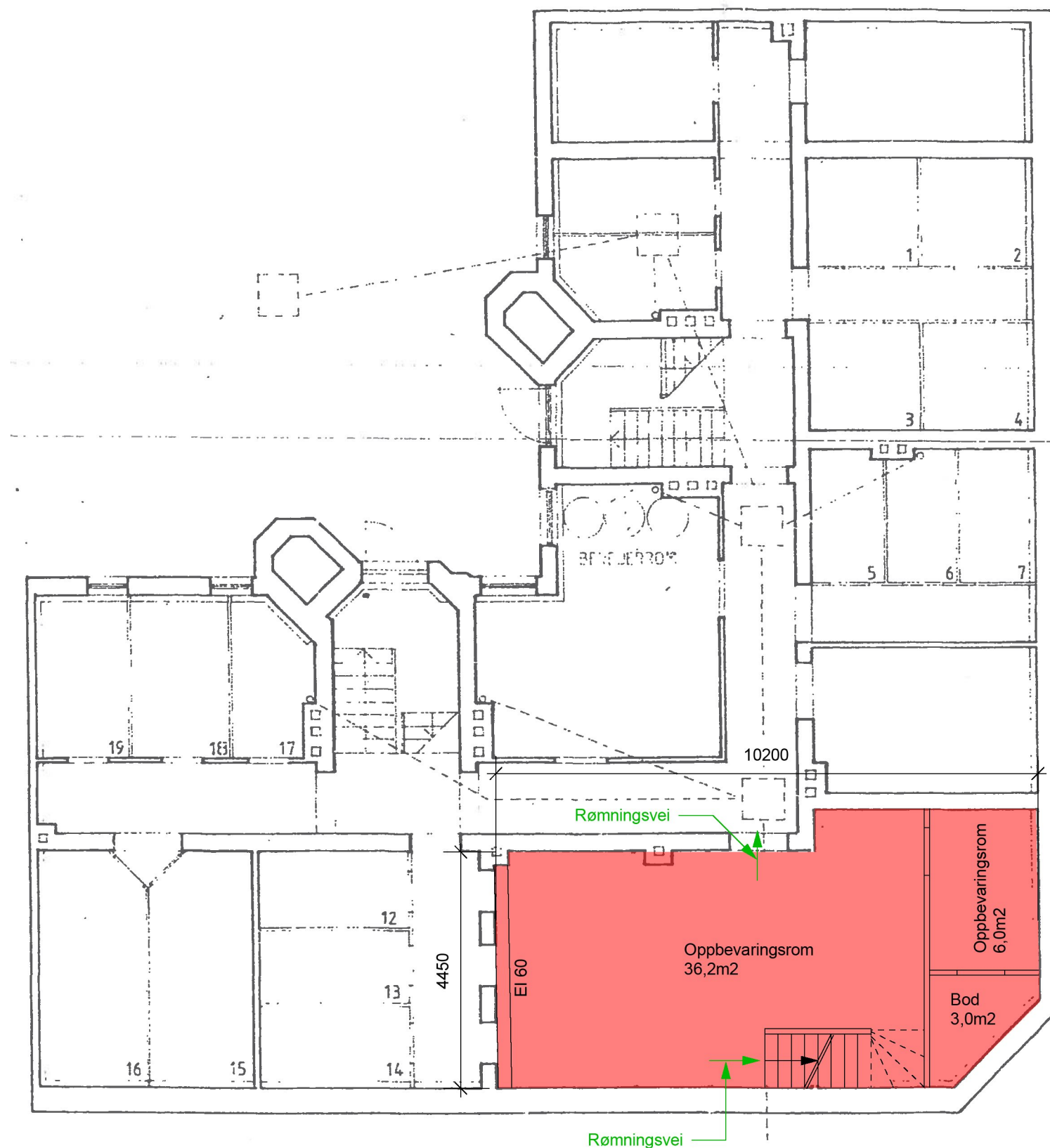
Kopi til: Erika Edler, Sverdrups gate 8 C, 0559 OSLO, erika_edler@hotmail.com



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

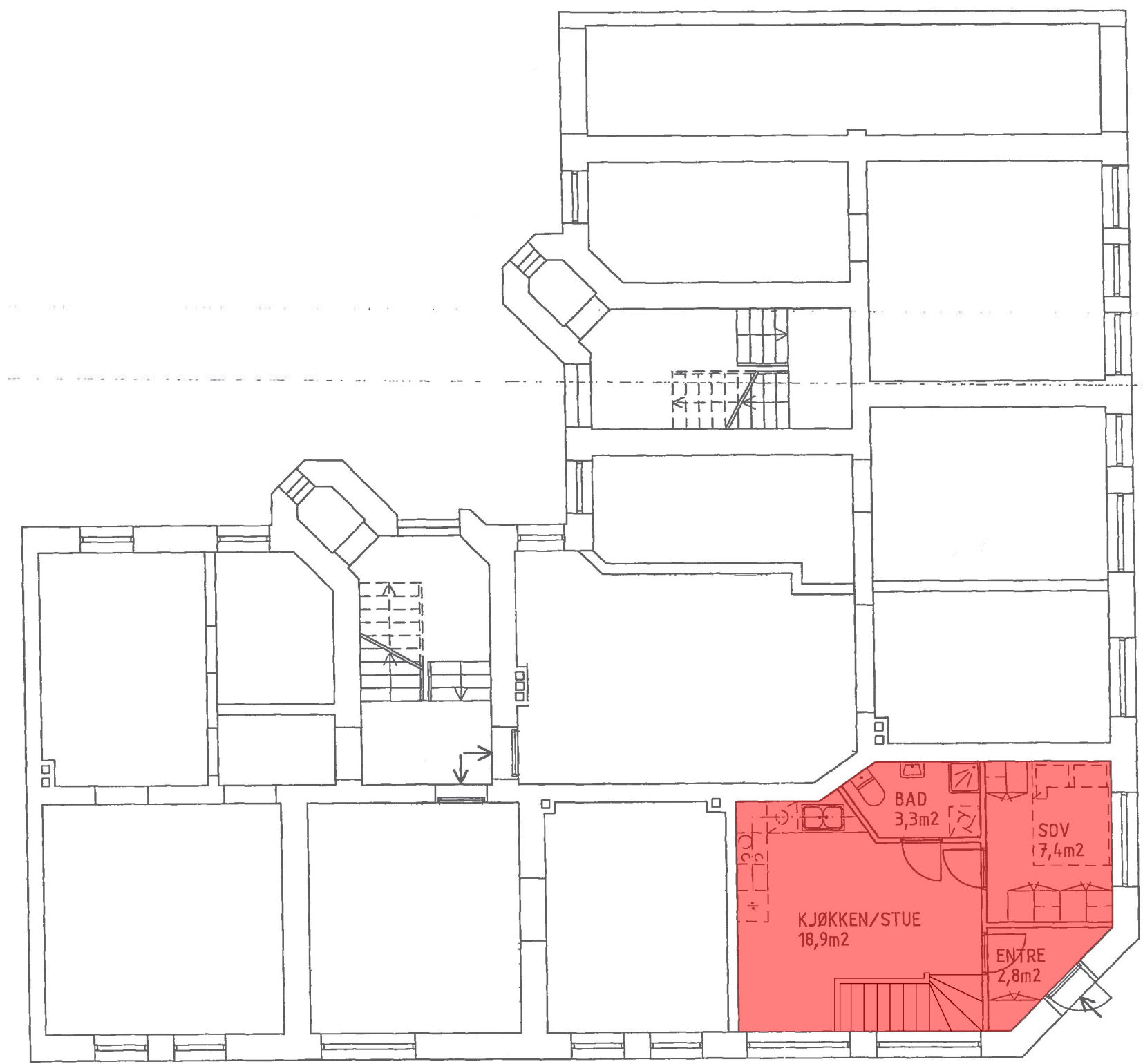
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



E-4

Anmerkninger:			
Rev.	Dato	Endring	Av
Sverdrups gate 8C		TEGN. NR:	1237 - 09
Gårdsnr. 228, Bruksnr. 435		MAL:	1 : 100 (A3-ark)
Plan kjeller, ny		TEGNET:	30.07.12 KP
		TEGN.STATUS:	Byggemelding
Siv Ing CK		Rådgivende sivilingeniør	1413 Tårnåsen
		E-post: post@sivingck.no	Tlf: +47 95 15 85 13



Anmerkninger:			
Rev.	Dato	Endring	Av
Sverdrups gate 8C Gårdsnr. 228, Bruksnr. 435		TEGN. NR:	1237 - 10
		MAL:	1 : 100 (A3-ark)
Plan 1etg, ny		TEGNET:	30.07.12 KP
		TEGN.STATUS:	Byggemelding
Siv Ing CK		Rådgivende sivilingeniør	1413 Tårnåsen
		E-post: post@sivingck.no	Tlf: +47 95 15 85 13

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:
Bjørnar Sollie Pedersen

Vår ref. (saksnr.):
202204622 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Kristin Agnethe Malvik

Dato: 08.12.2022

Adresse: SVERDRUPS GATE 8 A-C

Eiendom: 228/435/0/0

Tiltakshaver: SVERDRUPSGATE 8
BORETTSLAGET

Søker: FIRESAFE AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Sverdrups gate 8 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg og nødlys, mottatt 02.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204622

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Forenklet situasjonsplan med tiltaksgrense			1/7

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SVERDRUPSGATE 8 BORETTSLAGET, Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO

MUR OG PIPESERVICE AS
Gamle Riksvei 75C
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202460939 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Bård Søråas Pettersen	Dato: 27.12.2024
Adresse:	SVERDRUPS GATE 8A	Eiendom:	228/435/0/0
Tiltakshaver:	SVERDRUPSGATE 8 BORETTSLAGET	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sverdrups gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 16.12.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460939			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/6

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. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Vennlig hilsen

Bård Søråas Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

SVERDRUPSGATE 8 BORETTSLAGET, Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO

Vedtekter

For

Borettslaget Sverdrups gate 8 AL, org.nr. 953 125 943

Vedtatt av konstituerende generalforsamling den 1. desember 1973, endret i generalforsamlinger 4.7.2000, 12.juni 2006, ved ekstraordinær generalforsamling 2. september 2013, generalforsamling 12. mai 2016 og ekstraordinær generalforsamling 29. november 2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Sverdrups gate 8 AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-

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

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 vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslag

(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 tilbehør aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Alle andelseiere må bidra til at fellesarealene holdes rene og fri for søppel. Hensetting av gjenstander skal ikke skje i fellesarealene, med mindre de åpenbart er ment for eller skiltet for slikt bruk, for eksempel sykkelparkering. Ureglementerte hensatte gjenstander kan fjernes av borettslaget for eiers regning. Generalforsamlingen kan fastsette vanlig 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husholdningsloven

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

(2) Har borettslaget ikke sendt skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter 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. Boplikten anses kun oppfylt når andelseier faktisk bor i leiligheten. Boplikten anses også oppfylt når andelseieren er midlertidig fraværende i forbindelse med en kortere ferie eller jobbreise, dog ikke lengre enn en måned sammenhengende pr år. Boplikten anses ikke oppfylt når andelseier er folkeregistrert på boligens adresse eller har sine eiendeler i boligen uten faktisk å bo i boligen.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som dører og vinduer innvendig, og innvendige flater. Den enkelte andelseier er også ansvarlig for alt vedlikehold av egen balkong samt utbedring av eventuelle umiddelbare eller etterfølgende skader på fasade som skyldes montering av den enkelte balkong. Blomsterkasser på balkongene skal henges på innsiden av rekkverket og ikke på utsiden.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker og apparater,

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlig stoffer skjer i betryggende former og ihht 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) Vedlikeholdspliktene 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 andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjoner og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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 igjennom 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 utskifting 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 konstruksjon med unntak av varmekabler.

(4) Andelseier 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. borettslovens §§ 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. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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 særlig grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 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 en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 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.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseieres 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsler 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.

7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 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. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
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 med enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamling

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hver år inne 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Foruten for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinære 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 forretningsfører.
- (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.

9-4 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak i generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Til andelseierne i
borettslaget Sverdrups gate 8

Deres ref.:

Vår ref.:

518.01

Dato: 3. mars 2026

Innkalling til generalforsamling for Borettslaget Sverdrups gate 8

Det innkalles med dette til generalforsamling for Borettslaget Sverdrups gate 8

Tid: Tirsdag 17. mars 2026, kl 18.00
Sted: Anker Hotel – Storgata 55 i Oslo

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
 - valg av møteleder
 - valg av referent
 - valg av 1 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning 2025
4. Regnskap 2025
5. Revisors beretning
6. Budsjett 2026 til orientering, styret foreslår økning av husleie med 10% fra 1. april 2026
7. Installasjon av felles avtrekksystem på badene i borettslaget.
8. Styrehonorar, godtgjørelse for forrige periode
9. Valg av revisor
10. Valg
 - Det skal velges styreleder, styremedlem og inntil to varamedlemmer.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg Styrets beretning 2025
 Årsregnskap 2025
 Revisorsberetning
 Budsjett 2026
 Fullmaktsskjema

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 8

Årsrapport 2025

Styrets beretning

Regnskap

Revisjonsberetning

Oslo, mars 2026

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Emma Laier Johnsen
Styremedlem:	Maria Basma
Styremedlem:	Roger Kjeverud

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretnings- og regnskapsføring er utført av Byggforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953 125 943, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har adresse:

- Sverdrups gate 8
- 0559 Oslo

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter, fordelt på 3 oppganger.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut leiligheter i det bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret v/ styreleder kan treffes på telefon 41458438 og e-post: sverdrupgate8brl@gmail.com

RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har inngått avtale om trappevask med Renhold Senter AS fra november 2018.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Telia kontaktes på www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ eller på telefon +47 924 05 050 hverdager 8-19 og lørdag 9-16. Alle beboere kan enkelt lage og bruke egen profil på «min side» hvor man kan endre TV pakke/kanaler og internetthastighet.

Borettslaget har også avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet AS) som har lagt fiber inn til borettslaget. Beboerne kan selv ta kontakt med kundeservice på telefon +47 389 90 100 hverdager 8-21 eller chat på www.globalconnect.no hverdager 9-21 og helg 10-15. Det kan være at ikke alle enheter er tilknyttet denne servicen inn i hver enkelt enhet.

NØKLER/SKILT

Tidligere var det nødvendig å gå via styret for å få kopiert ekstranøkler til inngangsdør/leilighet/kjeller, men systemet vårt har blitt foreldet slik at det nå er åpent for at den enkelte beboer selv kan ordne dette hos en låsesmed.

FREMLEIE

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke til dette og godkjenning av fremleietaker. Ulovlig fremleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknad sendes på e-post til styrets mail.

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Samtlige brannslukningsapparater er byttet ut i desember 2020. Det ble gjort av Aktiv Brannvern AS

Høsten 2022 ble alt av brannsikring ferdig samt nytt felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Dette ble godkjent i tilsyn februar 2023.

RABATTAVTALE MED TELESELSKAP/ENERGILEVERANDØR/FORSIKRING

Borettslaget inngått avtale med LOS for levering av strøm til fellesarealer.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2026

Januar: Vaskemaskinen til høyre i vaskekjelleren har fått service. Det anbefales å kjøpe en ny. Jobben ble utført av DSI Systemer AS.

Januar: Fixit låseservice hadde befaring på portlåsen. Per nå funker låsen, men de anbefaler at vi bytter den til en nyere modell.

Februar: fikset lekkasje fra vaskemaskinen til venstre. Jobben ble utført av DSI Systemer AS

2025

Portlåsen har og låsemekanismen i den har røket en del ganger i 2025. I starten fikk vi service fra Porttelefonen Service AS. På høsten røk låsen igjen, og det var Låsemeder Oslo AS som utførte arbeidet.

Opprettet avtale med Norgespris.

Firesafe har byttet brannvarslere i kjelleren ved vaskerommet etter at de har gått noen ganger. De sjekket også de resterende brannvarslerne i fellesområdene.

Porttelefonen Service AS byttet ut dørpumpen i B-oppgangen.

Hermer lås hadde service på porttelefonen i august etter flere anledninger der porttelefonene begynte å ringe i flere av leilighetene.

Spyling av tett sluk i vaskerom og bakgård

2024

Byttet portlås sylinder pga. slitasje

Etablering av varmekabler i nedløpsrør på utvendig fasade.
Jobb utført av Danor elektro AS

Tilkopling av renoverert peis i oppgang B til høyre, pluss oppussing og maling i oppgangen etter åpning av vegg. Bo-enhet betalte selv for tilkobling til pipa.
Jobb utført av Mur og pipeservice AS

Rehabilitering av pipeløp i oppgang A til høyre. Bo-enheter betalte selv for tilkopling til nytt piperør. Jobb utført av Mur og pipeservice AS

2023:

Fiberkabel inn til borettslaget ble i vinter oppgradert, samt Sverdrups gate 12 ble tilknyttet Homenet via fiber som går igjennom Sverdrups gate 8.
Det er inngått ny strømvtale med Ustekveikja Energi AS.

Tilsyn fra Oslo brann og rednings etat (OBRE): Alle utførte sikringstiltak var tilfreds.

Nedløpsrørene ved balkongene både ved A og B ble byttet ut da disse var lekk. Deler av takrenne ut mot Sverdrups gate ble renset da den var full av dueskit. Tak og Beslag AS utførte arbeidet.

Stor skade i murveggen i bakgården (utenfor soverom H0103 oppgang B) ble fikset av Regnbuen Malermesterbedrift AS. Også flere mindre skader på muren i første etasje mot bakgård som ble fikset og det ble malt over.

Felles terrasse nede og felles takterrasse ble beiset

Det er sjekket med to bedrifter for rørfornyng: Olimb Rørfornyng AS og HTV Rørfornyng AS. Begge sier rørene i bygården var en del av rørfornøyng på 80/90 tallet og i så måte ikke trengs å gjøre noe med rørene på 20 år.

2022:

Utbedring av brannsikkerhet i bygget, hovedsakelig bestående av branntetting av i kjeller, boder i trappeoppganger, samt loft. Dette er gjennomført per april.

Brannvarslingsanlegget ble skal utbedrets/fornyets i mai måned.

Tilsyn fra Elvia

Utbedringer på elektriske installasjoner i alle fellesarealer er gjennomført per april

Det er utarbeidet internkontrollrutiner for det elektriske anlegget og installasjoner i fellesområdene

Utbedring av grensesnitt fasade/gate langs deler av fasaden i Jens Bjelkes Gate og Sverdrups Gate pga. vannintrenging i kjellerdel av hjørneleilighet og skade på lufteventiler. Det ble lagt takpapp langs fasade, nye vannrenner på fortau for takrenner, reparasjon av lufteventiler samt reasfalter.

Fornylse av internett avtale med Homenet på 5 år. Alle boenheter ble oppgradert fra cat6 til fiber inn til boenhet. Hastighet fra 100/100, 500/500 og 1000/1000

2021:

Tilsyn fra OBRE.

Utbedring av skade på fasaden i bakgården.

Laget internkontroll-dokumentasjon, rutiner og risikoanalyse

Brannteknisk vurdering i regi av Ullerud AS

Innhentet tilbud fra 5 aktører for å utbedre tiltak påpekt av OBRE og Ullerud AS.

2020:

Byttet samtlige brannslukningsapparat i borettslaget.

Innhentet tilstandsrapport for bygget, samt vedlikeholdsplan

2019:

Byttet portlås pga slitasje.

Rens av takrenner og flytting av duepigger for å hindre at de tetter seg på samme måte.

2018:

Bodene i trappeoppgangen i A og B ble lagt ut for salg. Vi har registrert to salg.

Borettslaget kan selge bodene når noen melder sin interesse. Det ble gjort rens av takrenner. Takrennene har duepigger oppe i seg og forblir tette. Skift av takrenner må derfor tas opp igjen til neste år (2019). Det ble gjort rørlegger arbeid i vaskekjelleren. Det ble montert en ny kran.

2017:

Det ble gjort rehabilitering av utvending fasade, trappeoppgangene, utskifting av tre gamle vinduer og oppgradering av el-systemet i trappeoppgangen. Av hensyn til borettslagets økonomi i besluttet styret å ikke skifte ut alle vinduer eller rehabilitere fasaden i bakgården. Rehabiliteringen kostet i underkant av 2 millioner kroner.

2016:

Den 29. november 2016 vedtok den ekstraordinære generalforsamlingen enstemmig å gi fullmakt til styre om igangsettelse av prosjektet [rehabilitering av fasade, oppussing av oppganger], samt fullmakt til låneopptak på inntil kroner 3 millioner. Det er foretatt utskifting av den siste gamle vaskemaskinen og de to gamle tørketromlene har blitt erstattet av en stor industritørketrommel. Borettslaget gikk til innkjøp av en vaskemaskin og en tørketrommel fra DSI Systemer AS.

2015:

- Det er foretatt utskifting av vaskemaskin i vaskekjeller. Det ble gjort på eget initiativ fra styret da eldre maskin ikke lengre fungerte. Det ble diskutert om det var behov for to maskiner og det ble enighet om at det var behov. Borettslaget gikk til innkjøp av en Asko industrivaskemaskin.

2014:

- Beising og annet vedlikeholdsarbeid ble gjort på platting og andre detaljer i bakgård og på takterrasse. Det ble gjort ved initiativ fra medlemmer i styret. Dette var det et stort behov for da det tilsynelatende virket som om treverket begynte å tørke inn. Materialer og beis ble kjøpt inn av enkelt personer som igjen har fått det tilbake via forretningsfører.

2013:

- I forbindelse med ferdigstilling av piperehabiliteringen i årsskiftet 2012/13 utførte styret en utredning av brannsikkerheten som viste at til tross for at det ikke hadde foreligget noen lovbrudd, så hadde borettslaget et forbedringspotensial. Styret valgte å gjennomføre de følgende tiltakene:

- Utarbeidelse av prosedyrer for internkontroll; for styret innebærer dette utarbeidelse av risikoanalyse og handlingsplan med fordeling av oppfølgingsoppgaver for styremedlemmene.
- Inngåelse av serviceavtale for brannslukkingsapparatene – vi valgte å følge opp med Trygg og Sikker AS som vi kjøpte apparater fra i 2009. Kontroll vil skje hvert år i fellesarealene og hvert 5. år i leilighetene, der første kontroll vil skje våren 2014.
- Montering av seriekoplete røykvarslere i fellesarealene: 3 stk. i hver oppgang, 3 på loft og 3 i kjeller. Varslerne vil også være koplet til et panel i hver oppgang som indikerer kilden til brannvarslingen.
- Innkjøp av røykvarslere med 10-års batteri til alle beboere som trengte dette samt utlevering av disse med informasjon om retningslinjer for montering inne i egen leilighet.
- Informasjon til beboerne og oppfølging av kontroll av brannvernutstyr.
- Ferdigstille fugging av gipsboksene i kjelleren som dekker områder der rør går mellom kjeller og 1. etg. Disse er viktige for å hindre spredning av evt. brann fra kjeller.

- Under ordinær generalforsamling (vår 2013) ble det fremmet forslag om bygging av balkonger for de enhetene i borettslaget som hadde fysisk anledning til dette. Generalforsamlingens stilte seg positive til vedtaket og det ble opprettet en "balkonggruppe" som skulle ha fullt ansvar for å drive prosessen. Under en ekstraordinær generalforsamling 2.9 ble det fattet et enstemmig positivt vedtak for å søke formelt om tillatelse. Det ble spesifisert at alle kostnader skulle dekkes av de andelseierne som valgte å få balkong montert slik at ingen utgifter vil falle på borettslaget. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden før utgangen av året.

Fem enheter valgte å få bygget balkong og tegnet kontrakt med Balkongteam AS som lovet å levere ferdig jobb innen utgangen av mai 2014.

- I løpet av sommeren og høsten hadde vi tiltagende aktivitet fra duer i bakgården med økende forsøpling fra dueskitt etc. Gjennom et samarbeid mellom styret og en beboer som tok initiativ til å igangsette tiltak, hyret borettslaget inn Skadedyrkontroll AS som monterte pigger på alle flater der duene hadde oppholdt seg og vasket det verste. Arbeidet ble ferdigstilt i november.

- Skadedyrkontroll AS ble også hyret inn til å fjerne rotter i kjelleren. To beboere hadde hatt mye aktivitet i bodene sine og fått ødelagt flere eiendeler. Skadedyrkontroll AS fant inngangen rottene hadde brukt - tre hull som var gravd i gulvet i kjelleren ble fylt med gift og tettet og det ble satt opp bokser med gift flere steder i kjelleren samt advarsel om dette til beboerne. Etter tre oppfølgingsbesøk med tømning av feller og påfyll av gift var problemet tatt hånd om.

- Etter at det ble observert at sluket i vaskekjelleren var tett ble TT Teknikk AS kontaktet og åpnet avløpsrøret med høytrykksspyling. De måtte komme tilbake etter en uke for å gjenta operasjonen, men etter har det ikke vært observert noen uregelmessigheter.
- Nye utelamper ble montert over inngangsporten. Samtidig ble det montert nytt husnummerskilt da det gamle forsvant under en av de nye lampene. Det ble også montert skilt for å markere oppg. A og B ved inngangene i bakgården.

2012:

- Etter en standard feiekontroll av alle pipene kom det fram at det nå er krav fra Brann- og redningsetaten om at alle husstander må gjennomføre videokontroll for å sjekke tilstanden på alle piper. Styret kontaktet *Feie og tilsynstjenester AS* som gjennomførte videokontrollen og fant at samtlige piper som er i bruk måtte rehabiliteres med syrefaste stålrør samt at alle lukene i bunnen av de fem pipeløpene som er i bruk måtte byttes. Styret la ut jobben på anbud og valgte å inngå avtale med Alt til peis og pipe AS som utførte jobben. For å forsikre oss om at jobben var forskriftsmessig utført valgte vi å be *Feie og tilsynstjenester AS* om å komme tilbake og ta en ny videokontroll. De fant at noen av tilkoblingene ikke var utført etter forskrift, så Alt til peis og pipe utbedret de relevante tilkoblingene. Alle beboere har blitt informert om at deres ovn/peis må kobles til nye pipeløp for å kunne brukes. Så vidt styret er informert fra Alt til peis og pipe AS har alle ovner/peiser som var i bruk i borettslaget blitt tilkopleet.
- Generalforsamlingen (mai 2012) godkjente at Erika Edler kunne bygge ut kjelleren under sin leilighet. Renoveringen startet i slutten av september og ble fullført i januar 2013. Ny fordelingsnøkkel er laget med følgende brøk: **Erika Edler (andel 104) kjøpte i 2012 et areal av borettslaget i kjelleren. Når ferdigattest forelå skulle husleien reguleres i tråd med taksert areal. Nytt areal i kjelleren er 37kvm. Arealet regnes ikke som boareal (BOA) grunnet mangel på vinduer, og har dermed lavere verdi enn BOA. Det gjør at husleieprisen for kjellerdelen faller på 40 % av normal kvadratmeterpris (kvm pris x 0,4). For å enkelt kunne gjøre justeringer på husleien i fremtiden vil det, basert på overnevnte utregning, legges til grunn at kjellerdelen tilsvarer et areal på 14,8kvm som belastes leie for ordinært boareal.*

- En av tørketromlene lukket svidd og ble kontrollert. Det ble vurdert at motoren er sliten men at et bytte ikke ville lønne seg. Vi ble anbefalt å avvente og å gå til innkjøp av ny tørketrommel når dette blir nødvendig.
- Styret har utført problemsøk på en ringeklokke som ikke har forbindelse inn til en av leilighetene. Problemet viste seg å være mer komplekst enn ventet og arbeidet vil ferdigstilles så snart det lar seg gjøre.

2011:

- I forbindelse med at nabobygget nr. 10 hadde en større utvendig oppussing fikk vi byttet blikk over inngangen til bakgården uten kostnad. Dette ble byttet før vi hadde godkjent prisforslaget. Vi hadde ikke gått for denne løsningen i utgangspunktet fordi vi på det daværende tidspunktet ikke hadde midler til det.
- En av vaskemaskinene fikk byttet elektronisk kort.
- Regnbuen fullførte jobben de ikke rakk å gjøre i 2010. Dette innebar flekkvis sikring av fasaden over første etasje samt å male gulvet i fellesvaskeriet på nytt.
- Kontroll av alle røykvarslerne, samt bytte av batterier på disse.

2010:

- Oppussing av begge trappeoppgangene, vaskerommet og deler av utvendig fasade (1. etasje) samt helt eller delvis bytte av defekte nedløpsrør. Arbeidet ble finansiert gjennom låneopptak.
- Nye varmtvannsberedere er installert for å tilpasse kapasiteten etter behovet.
- Opprydnings- og brannsikringsarbeid i fellesarealene i kjelleren.
- Kontroll av alle røykvarslerne, samt bytte av batterier på disse.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Borettslagets internkontroll-dokumentasjon ligger på google disk, og hele styret har tilgang.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom(mer) er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige med polisenummer 56943609

Borettslaget har også tegnet forsikring i Norsk Hussopp Forsikring med kundenr:1806

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Byggforvaltning på telefon 22 13 52 20 og opplys om skaden. Alternativ - kontakt deretter styreleder og opplys om skaden.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Vi har i 2025 hatt 1 overdragelse

- Andel nr 302 i A-oppgangen er overdratt til Erlend Bondhus Bjørklund og Annabel Palmen Kossev

Boder:

Følgende boder har blitt solgt i B-oppgangen:

- Bod mellom 1. og 2. etasje er solgt til Maria Basma
- Bod mellom 2. og 3. etasje er solgt til Håkon Auli

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i tillegg til ordinær generalforsamling, samt hatt løpende kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post og Facebook Messenger.

Styrets arbeid består av en rekke forskjellige oppgaver beroende på behov gjennom året. Dette gjelder generell drift, oversikt og planlegging av nødvendige aktiviteter som møter, dugnader, generalforsamling osv., løpende kontakt med regnskapsfører, kontakt med beboere som har spørsmål og innhenting av ev. informasjon ift. disse, kontakt med meglere som trenger informasjon ifb. med salg, oppfølging av ev. mislighold og/ eller klager fra beboere ift. andre beboere, og løpende vedlikehold av fellesarealene. Dette innebærer å innhente fagpersoner når noe må repareres, rydding av søppel i bakgården, på fortauet, i oppgangen, i fellesvaskeriet, samt skifte av lyspærer. Styret står også for innkjøp av felles utstyr (lyspærer, vaskemiddel, koster etc.).

I 2025 har det ikke vært noen større prosjekter, og styrets fokus har vært på vedlikehold av bygget og fellesarealene. Det har vært mer behov for at styret gjennomfører vaktmesteroppgaver da avtalen ble sagt opp grunnet økonomi. Forrige styre har «ryddet» i felles disk slik at det er mer oversiktlig for neste styre.

Styret har jobbet kontinuerlig med å minske felleskostnader og samtidig sørge for bra vedlikehold i bygget.

Opplysning om planlagte større tiltak i borettslaget:

Vedlikeholdsplanen for borettslaget generelt inneholder en rekke punkter, der de fleste burde/ønskes gjennomført innen 5-10 år.

Det er startet prosess om kostandene/behov rundt å skifte ut vinduer på hele bygget.

Det er startet prosess om kostnader i forbindelse med nåværende Kabel-TV ordning med Telia og muligheten for endring/kansellering.

For å forbedre kommunikasjon og gjennomsiktighet i borettslaget er det startet prosess om å bytte eiendomsforvalter, for der igjennom få tilgang til en mer funksjonell digital kommunikasjonsplattform.

Styret har hatt flere befaringer rundt avfuktning i kjelleren samt felles ventilasjonssystem i borettslagets badrom. Det anbefales at neste styre ser på dette til høsten.

Den ene vaskemaskinen har røket, og styret tenker å vente med å bytte ut denne til begge vaskemaskinene skal skiftes ut. Det anbefales da at styret da skal se på muligheten for å kjøpe en industrivaskemaskin.

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Mye av borettslaget utfordringer kommer av at det er en gammel bygård. Eldre vinduer som bør byttes ut og skader på fasade er to eksempler på utfordringer for borettslaget i sin helhet, og hver enkelt beboer.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for borettslag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Borettslagets hadde for 2025 et positivt årsresultat på kr 548.111, -. Borettslagets regnskap er satt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret mener at posten for vedlikehold er for liten og burde økes i fremtiden da det kreves rehabilitering fortløpende.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2025 INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Borettslaget har i dag 1 rentebærende lån i DNB.

Lån DNB på kr. 1.865.988 tatt opp i 2025. Lånesaldo per 31/12-2025 kr. 1.254.326, -. Lånet er beregnet innfridd i 2033

Oslo, 25.02.2026
Styret for Borettslaget Sverdrupsgate 8

Emma Laier Johnsen
(styreleder)

Maria Basma
(styremedlem)

Roger Kjeverud
(styremedlem)

this document contains 10 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

okumentet inneholder 10 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Emma Kristine Laier Johnsen

e0baf016-6e8e-4ee6-b03b-dca8058ef6cf - 2026-02-27 12:12:26 UTC +02:00

BankID - ddb956a7-4160-4d21-925c-78e9df1efaf6 - NO

Maria Celine Kristiansen Basma

64577d79-76a6-47b2-a1f8-5ef475c12df4 - 2026-02-28 20:02:32 UTC +02:00

BankID - 024d9c3d-64b3-4d2a-bed3-4a1afe966867 - NO

Roger Kjeverud

7bc70373-8052-4da0-870f-13ce086213d3 - 2026-03-02 12:23:44 UTC +02:00

BankID - 4a46df95-3ab3-4b73-89ed-efee0e50d682 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

förmåteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Borettslaget Sverdrups gt. 8
Resultatregnskap pr. 31.12.2025

	Noter	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Fellesutgifter		825 432	825 432	811 926	808 408
Renter og avdrag DNB Bank ASA		753 277	331 620	331 620	331 620
Andre driftsinntekter		50 000	-	-	-
SUM INNTEKTER		1 628 709	1 157 052	1 143 546	1 140 028
KOSTNADER					
Styrehonorar/lønn/arb.g.avg.	1	62 755	62 755	62 755	57 050
Nettleie/strøm	2	76 848	80 000	69 784	80 000
Kommunale avgifter		221 313	235 000	202 688	220 000
Renhold		33 963	34 000	31 125	32 000
Serviceavtaler		8 898	9 000	8 511	8 000
Serviceavtale skadedyr		9 089	10 000	8 861	9 000
Småanskaffelser	3	4 577	5 000	9 076	5 000
Egenandel skade		10 000	-	-	-
Reparasjon/vedlikehold	4	122 515	50 000	101 596	50 000
Snøbrøyting/feiing/vedl grøntanl		24 375	20 000	26 333	5 000
Revisjonshonorar	1	15 563	18 000	19 712	20 000
Forretnings- og regnskapsførerhonorar	1	54 085	55 000	52 835	53 000
Honorar juridisk bistand		-	-	6 363	-
Andre honorarer	5	22 500	-	-	-
Kabel-TV / bredbånd / fiber		149 732	143 000	137 701	138 000
Kontigenter		2 200	2 500	2 130	2 500
Forsikringspremier		146 280	146 000	124 799	125 000
Hussoppforsikring		14 590	15 000	14 590	15 000
Møtekostnader	6	6 400	-	6 590	-
Andre kostnader		5 239	15 000	3 246	20 000
Sum driftskostnader		990 919	900 255	888 694	839 550
Driftsresultat		637 790	256 797	254 852	300 478
FINANSPOSTER					
Finansinntekter					
Kundeutbytte Gjensidige		13 864	-	12 559	-
Sum finansinntekter		13 864	-	12 559	-
Finanskostnader					
Rentekostnader, gjeldsbrevlån		(98 711)	(97 500)	(108 164)	(110 000)
Andre finanskostnader		(4 832)	-	(4 455)	-
Sum finanskostnader		(103 543)	(97 500)	(112 619)	(110 000)
Sum finans		(89 679)	(97 500)	(100 060)	(110 000)
ÅRETS RESULTAT		548 111	159 297	154 792	190 478
		Avdrag lån 2025	183 000	Avdrag lån 2024	183 000

Borettslaget Sverdrups gt 8
Balanse pr. 31.12.2025

	Noter	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
<u>ANLEGGSMIDLER</u>			
Bygninger og bygningsmessige anlegg	8	490 000	490 000
Påkostninger bygg		5 741 907	5 741 907
Sum anleggsmidler	9	6 231 907	6 231 907
<u>Omløpsmidler</u>			
Restanser felleskostnader		-	-
Forskuddsbetalte kostnader		62 177	48 395
Driftskonto		204 298	19 726
Sum omløpsmidler		266 475	68 121
SUM EIENDELER		6 498 382	6 300 028
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital		3 241 520	3 086 728
Innskutt egenkapital		1 900	1 900
Årsresultat	10	548 111	154 792
Sum egenkapital		3 791 531	3 243 420
Gjeld			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantelån - DNB	11	1 254 326	1 603 417
Annet innskudd	9	1 432 635	1 432 635
Sum langsiktig gjeld	9	2 686 961	3 036 052
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskudd fra andelseiere		10 309	7 209
Leverandørgjeld		9 394	8 619
Påløpte, ikke forfalte renter		187	4 729
Sum kortsiktig gjeld		19 891	20 557
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 498 382	6 300 028

Oslo,

 Roger Kjefferud (s)

 Emma Laier Johnsen (s)

 Maria Celine Basma (s)

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk

0

Selskapet er et borettslag og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar/arbeidsgiveravgift	62 755
Honorar til revisor	15 563
Honorar til forretnings-/regnskapsfører	54 085

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	90 000
Strømsøtte, jan-okt 2025	(6 756)
Refusjon Norgespris, nov-des 2025	(6 397)
Sum	76 848

Note 3 - Småanskaffelser

Diverse småinnkjøp	4 577
Sum	4 577

Note 4 - Reparasjon / Vedlikehold

Kamerakontroll av pipeløp	4 688
Varmekabel i takrenner og nedløp	68 925
Service porttelefon	5 629
Spyling av rør	3 800
Diverse reparasjoner lås, port og kjellerdør	34 886
Byttet detektor på brannalarmanlegget	4 588
Sum	122 515

Note 5 - Andre honorarer

BFV, oppstartshonorar IN-ordning	22 500
Sum	22 500

Note 6 - Møtekostnader

Lokalleie - GF	6 400
Sum	6 400

Note 7 - Andre kostnader

Utlegg/bevertning dugnad	3 734
Porto, kopi etc	175
Lagerleie regnskap	1 330
Sum	5 239

Note 8 - Bygninger

Eiendommen ble anskaffet i 1973.

Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note 4 om vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2025	2024
Borettsinnskudd	1 432 635	1 432 635
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 254 326	1 603 417
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	2 686 961	3 036 052

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2024	2023
Tomter, bygninger	6 231 907	6 231 907
Varer	-	-
Sum	6 231 907	6 231 907

Note 10 - Oppstilling over disponible midler

	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2026	BUDSJETT 2025
A. Disponible midler pr 01.01.	76 337	76 337	246 585	338 003
<i>B. Endring i disponible midler</i>				
Årets resultat (resultatregnskap)	548 111	153 392	50 177	159 297
Låneopptak DNB	-	-	-	-
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-642 256	-183 564	-138 000	-184 000
B. Årets endring i disponible midler	-94 145	-30 172	-87 823	-24 703
C. Disponible midler pr 31.12.	-17 808	46 165	158 762	313 300
<i>C. Spesifikasjon av disponible midler</i>				
Omløpsmidler	266 475	68 121		
Kortsiktig gjeld	19 891	20 557		
C. Disponible midler pr 31.12.	246 585	47 565		

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor	DNB		
Lånenummer:	1636.95.22004	Opprinnelig lånebeløp	1 865 988
Lånetype	Serie	Lånesaldo 28.02.	1 865 988
Opptaksår	2025	Avdrag i perioden	611 662
Rentesats	5,45 %	Lånesaldo 31.12.	1 254 326
Beregnet innfridd	15.09.2033		
Gjeld som forfaller etter 5 år	527 797		
Pant i Gnr: 228 Bnr 435	3 000 000		

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Emma Kristine Laier Johnsen

6f12c580-4566-4771-9211-730397cd2742 - 2026-02-27 12:12:26 UTC +02:00
BankID - ddb956a7-4160-4d21-925c-78e9df1efaf6 - NO

Maria Celine Kristiansen Basma

737cbe80-e7e6-4a49-aa31-0c572cf570a - 2026-02-28 20:02:32 UTC +02:00
BankID - 024d9c3d-64b3-4d2a-bed3-4a1afe966867 - NO

Roger Kjeverud

8b4ec721-aff8-43eb-a7db-1ea2ee1154b1 - 2026-03-02 11:15:25 UTC +02:00
BankID - e679b503-a66e-4000-9f91-c1c22193e5b5 - NO

Authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
Representative	nimenkirjoitusoikeus	firmaprækningsrätt	representant	repræsentant
Justodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Til årsmøte i Sverdrups gate 8 Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sverdrups gate 8 Borettslaget sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 548 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 3 mars 2026

Insignis AS

(elektronisk signert)

Henning Nilsen

statsautorisert revisor

Borettslaget Sverdrupsgate 8

Driftsbudsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
INNETEKTER			
Fellesutgifter	825 432	825 432	825 432
Renter og avdrag	216 000	753 277	331 620
Økning felleskostnader, 10% pr 1. april 2026	61 911	-	-
Andre driftsinntekter	-	50 000	-
Sum inntekter	1 103 343	1 628 709	1 157 052
UTGIFTER			
Driftskostnader			
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755
Elektrisitet	60 000	76 848	80 000
Kommunale avgifter	230 000	221 313	235 000
Renhold	39 000	33 963	34 000
Serviceavtaler	10 000	8 898	9 000
Serviceavtale skadedyr	10 000	9 089	10 000
Småanskaffelser	5 000	4 577	5 000
Egenandel forsikring	-	10 000	-
Reparasjon og vedlikehold	50 000	122 515	50 000
Snøbrøyting, istapper, vedl grøntanlegg	10 000	24 375	20 000
Revisjonshonorar	18 000	15 563	18 000
Forretningsførsel	14 000	13 075	13 000
Regnskapsførsel	43 000	41 010	42 000
Andre honorarer	-	22 500	-
Kabel-tv	168 000	149 732	143 000
Kontigenter	2 500	2 200	2 500
Forsikringspremie	151 000	146 280	146 000
Hussoppforsikring	15 000	14 590	15 000
Andre kostnader	10 000	11 639	15 000
Sum driftskostnader	898 255	990 919	900 255
Driftsresultat	205 088	637 790	256 797
Renteinntekter	-	-	-
Kundeutbytte Gjensidige	-	13 864	-
Andre finanskostnader (renter DNB)	(78 000)	(98 711)	(97 500)
Andre finanskostnader	-	(4 832)	-
Underskudd/overskudd	127 088	548 111	159 297
Avdrag DNB	138 000	-	183 000
Resultat etter avdrag	(10 912)	548 111	(23 703)

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 8

**Fullmakt til ordinær generalforsamling i B/L Sverdrups gate 8,
tirsdag 17. mars 2026**

Andelseier:

Eier av andel nr.

Jeg gir med dette fullmakt til:

- ☐ Styreleder Emma Laier Johnsen
- ☐ Annen navngitt person:

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på
generalforsamling iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 8

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 8 17. MARS 2026

Følgende deltok på generalforsamlingen:

Andel 101	-	Emma Laier Johnsen m/fullmakt
Andel 102	-	Emma Laier Johnsen
Andel 104	-	Anders Gulliksen
Andel 105	-	Zvonimir Grubisic
Andel 202	-	Jo Rusten
Andel 203	-	Fodnæss / Kjeeverud
Andel 301	-	Line Marie Sørsdal m/fullmakt
Andel 302	-	Bjørklund / Kossev
Andel 304	-	Zosel / Callewaert
Andel 402	-	Aursand / Beck
Andel 403	-	Sindre Fredsvik

Forretningsfører	-	Atle Hjertner
------------------	---	---------------

11 av totalt 17 andeler var representert.

- Registrering av stemmeberettigede**
Hver av de ovennevnte andeler stiller med én stemme per andel.
- Konstituering av møtet**
Innkallingen til generalforsamlingen ble godkjent.
Det kom ingen innvendinger til sakslisten.
Atle Hjertner ble valgt til referent og møteleder.
Eskil Aursand ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Styrets beretning 2025**
Styrets beretning ble kommentert og godkjent som fremlagt.
- Regnskap 2025**
Årsregnskapet ble kommentert og godkjent som fremlagt.
- Revisors beretning**
Revisors beretning ble tatt til etterretning.
- Budsjett 2026 / økning av husleie fra 1. april 2026**
Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning. Styrets forslag om økning av husleie med 10% fra 1. april 2026 ble enstemmig vedtatt. Styret vil vurdere om man ved hvert årsskifte skal justere husleien med endring i KPI pr desember året før.

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 8

7. **Installasjon av felles avtrekkssystem på badene i borettslaget**

Eventuell installasjon av avtrekkssystem på badene skal uttredders videre av styret. Det skal innhentes tilbud på nye stillegående vifter på alle bad. Eventuell installasjon kan muligens skje i løpet av 2027

Det er også avdekket fukt problemer i kjeller, dette har sammenheng med vask og tørk av klær. Problemet har blitt større etter at man har gjennomført brannsikring i kjeller, da kjellerlokalet har blitt tettere.

Det er gjennomført befaringer og innhentet tilbud. Tilbudene varierer veldig, fra NOK 30 000 til NOK 200 000. Styret jobber videre med dette for å finne den beste og mest kostnadsfornuftige løsningen. Styret fikk innvilget en ramme begrenset oppad til NOK 100 000 for disse prosjektene.

8. **Styrehonorar**

Styret fremmet forslag om honorar på NOK 55 000 - til intern fordeling.

Arbeidsgiveravgift (14,1%) vil komme i tillegg. Det ble foreslått å indeksregulere styrehonoraret med KPI pr desember 2025 (3,1%), det ble da foreslått et styrehonorar på NOK 56 705 til intern fordeling i styret.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. **Valg av revisor**

Insignis AS ble gjenvalgt som borettslagets revisor.

10. **Valg av styre**

Det skulle velges styremedlem, styreleder og inntil to varamedlemmer.

Etter valget fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlemmer: Roger Kjeverud (ikke på valg, tidligere valgt til 2027)
Erlend Bondhus Bjørklund valgt for to år til 2028
Maria Celine Basma (ikke på valg, tidligere valgt til 2027)

Styreleder: Erlend Bondhus Bjørklund for to år til 2028

Oslo, 17. mars 2026

Atle Hjertner (s)

Eskil Aursand (s)

This document contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Atle Hjertner

537934f7-f161-45e1-986a-fa81ccfd58c5 - 2026-03-19 07:44:08 UTC +02:00
BankID - 5bca1184-5414-4957-ab85-536e117246a9 - NO

Eskil Aursand

8605c2ef-58cd-4b4f-a325-6256e8e98345 - 2026-03-19 21:50:05 UTC +02:00
BankID - 2a1db634-b5ee-4b9d-ba3f-fc1c26240ac5 - NO

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGER OG ROM

Ytre orden:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner o. l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.
- Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montere, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Etter kl. 22 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

Felles rom:

6. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ren i tur og orden etter eierens bestemmelser, om ikke eieren selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klostetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsrom plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute for den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

Indre orden:

8. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt. For opphengning av bilder etc. anvendes X-kroker e. l. som ikke unødig riper opp veggene. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.

9. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboeren plikter å innhente utleierens og vannverkets tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jfr. husleielovens §§ 20 og 22. Tørring av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å luften gjennom entré og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra badet, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal leieboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Mellom kl. 16 og 18 er all musikk etc. forbudt. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e. l.

14. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NB. – Leieboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§ 20, 21).

Nabolagsprofil

Sverdrups gate 8C - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 391 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Herslebs gate	2 min
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Schous plass	4 min
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Tøyen	14 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Carl Berners plass	17 min
T-bane, buss, trikk	1.3 km
Oslo S/Bussterminal	17 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	4 min
451 elever, 23 klasser	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	6 min
203 elever, 13 klasser	0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	10 min
538 elever, 23 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
431 elever, 30 klasser	0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	24 min
617 elever, 44 klasser	2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole	9 min
576 elever	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

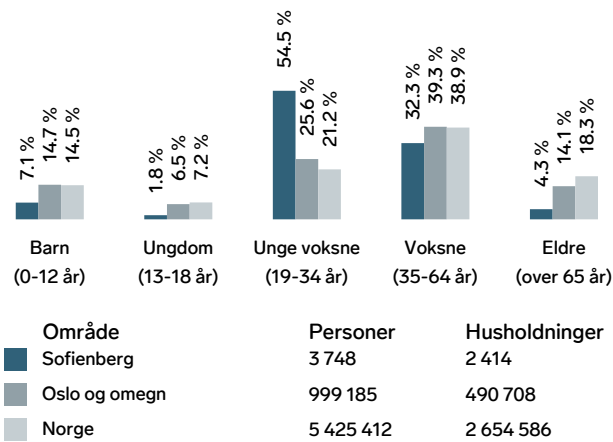
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år)	5 min
100 barn	0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	6 min
62 barn	0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år)	7 min
93 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Bunnpris Millskvartalet	3 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km



Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

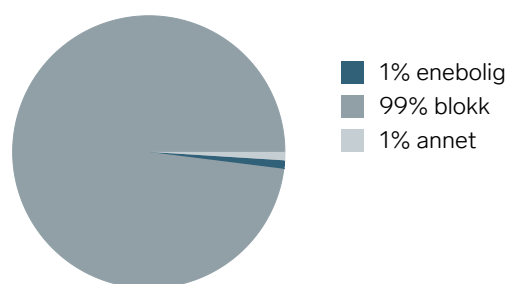
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Hersleb skole | 4 min  |
| Aktivetetshall, ballspill | 0.3 km |
|  Lakkegata skole | 4 min  |
| Aktivetetshall, ballspill | 0.3 km |
|  EVO Grünerløkka | 4 min  |
|  SATS Schous plass | 5 min  |

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

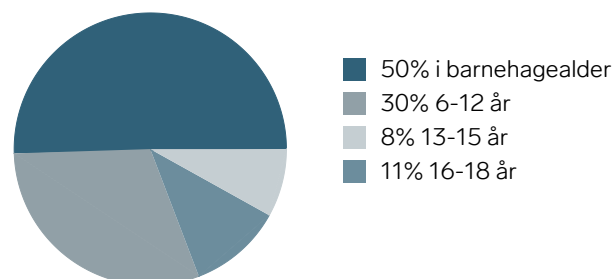
Sitat fra en lokalkjent



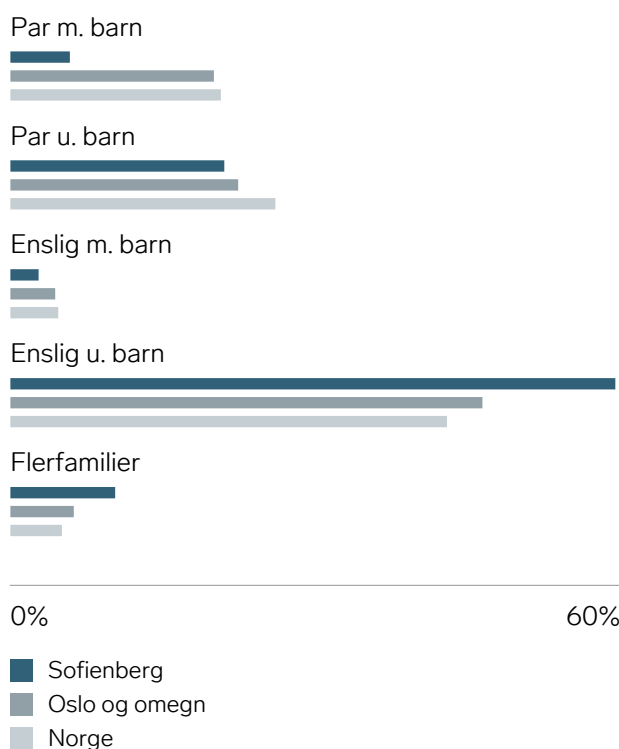
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Gunerius Shoppingsenter | 12 min  |
|  Apotek 1 Legevakten | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

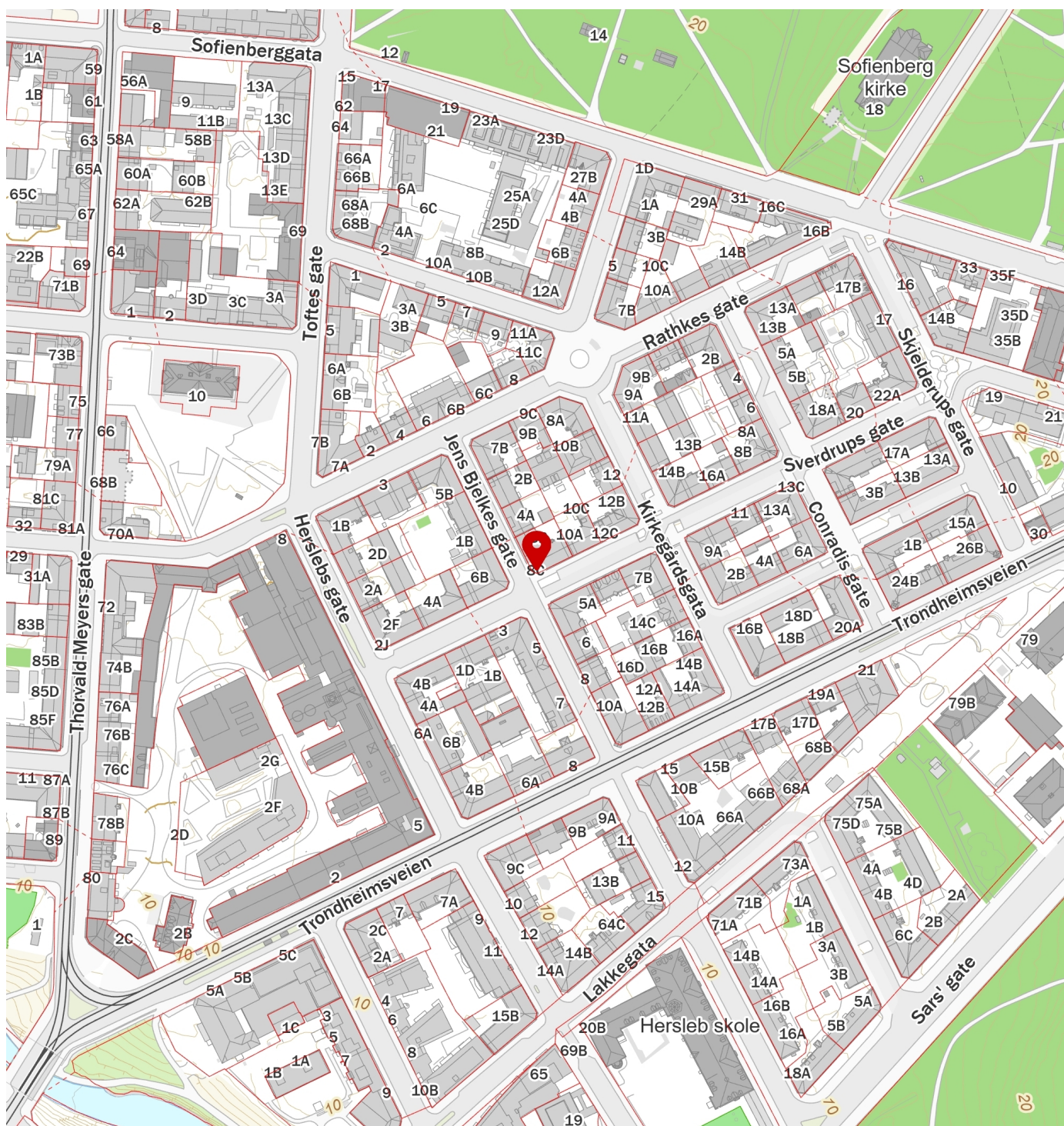
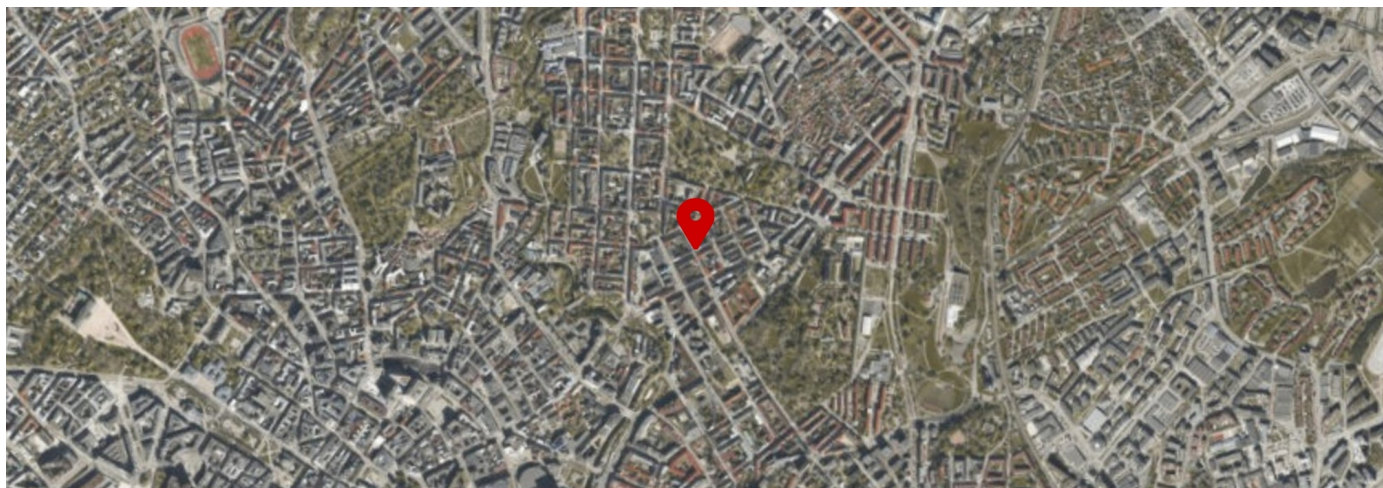


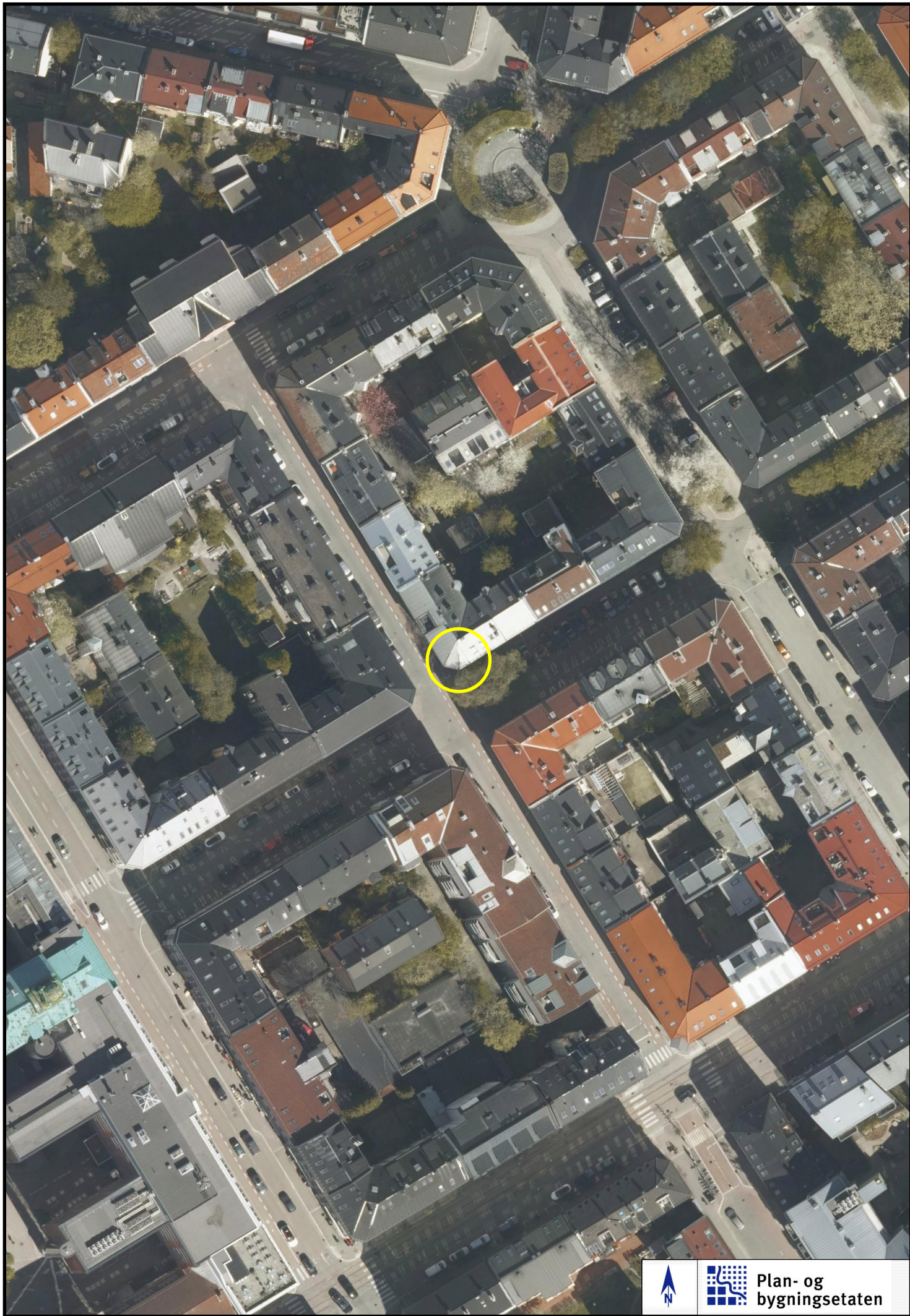
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Plan- og
bygningsetaten

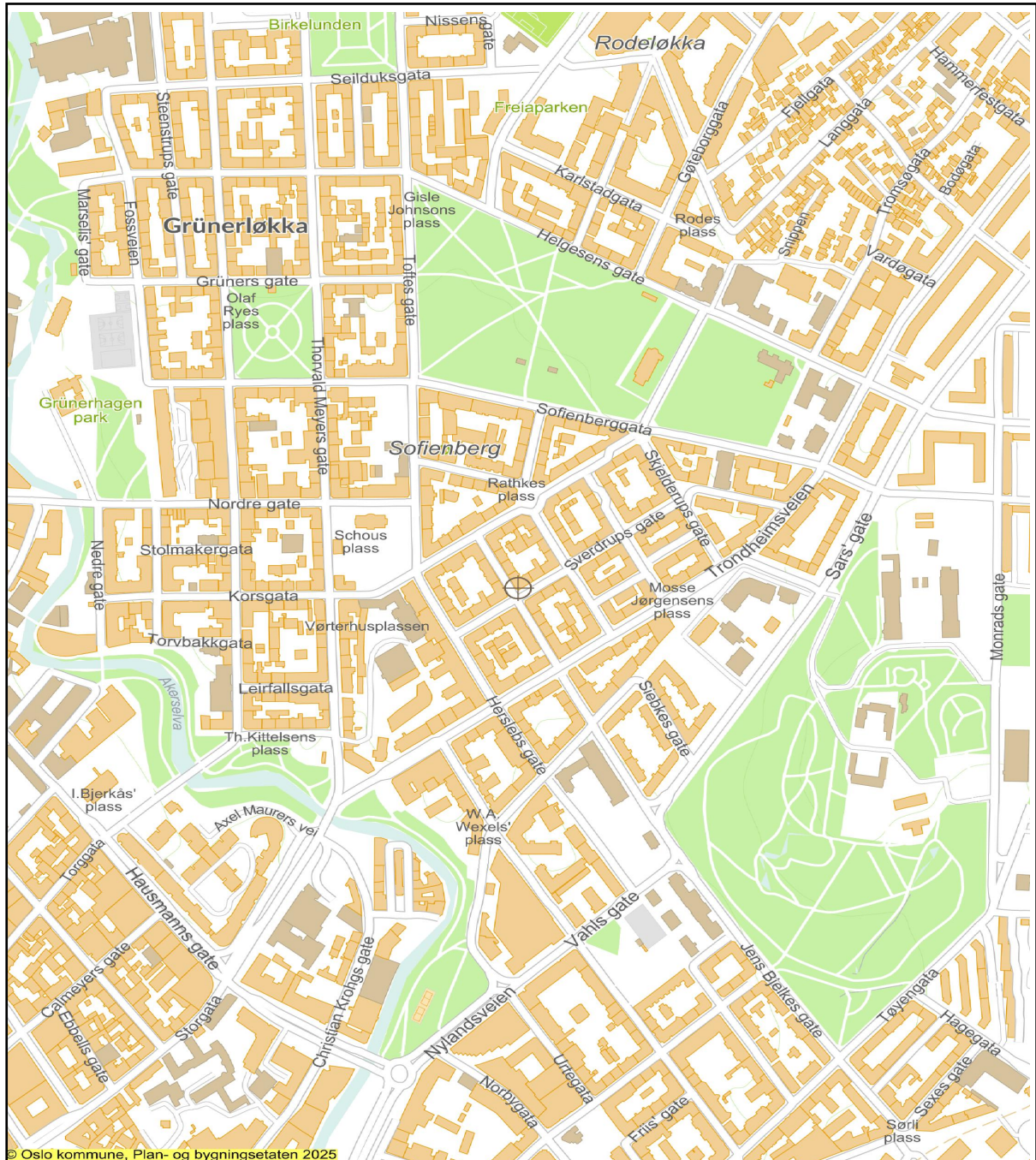
Oversiktskart

Adr.: Sverdrups gate 8 C

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 228 / 435

Skolekrets (2020/2021): Lakkegata



Dato: 11.06.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

— Vei

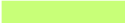
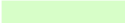
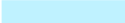
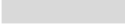
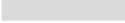
— Bolig

— Andre bygg

Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park	↑	Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		
	74 - Felles gårdsplass		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

— • — • — RpSikringGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

— — — — Regulert kjørefelt

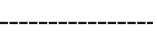
———— Bygningens avgrensning i beb. plan

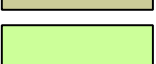
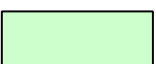
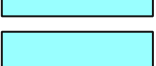
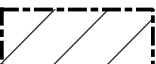
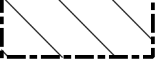
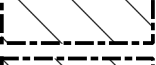
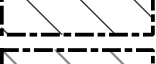
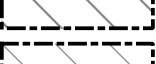
— — — — Byggegrense

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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: 11.06.2026
Kunde: NORKART AS
Laget for: akn@eiendomsmeglerne.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534753
Deres ref: 1209992

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 435.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 435.

GNR. 228 BNR. 435

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1898.

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

434 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

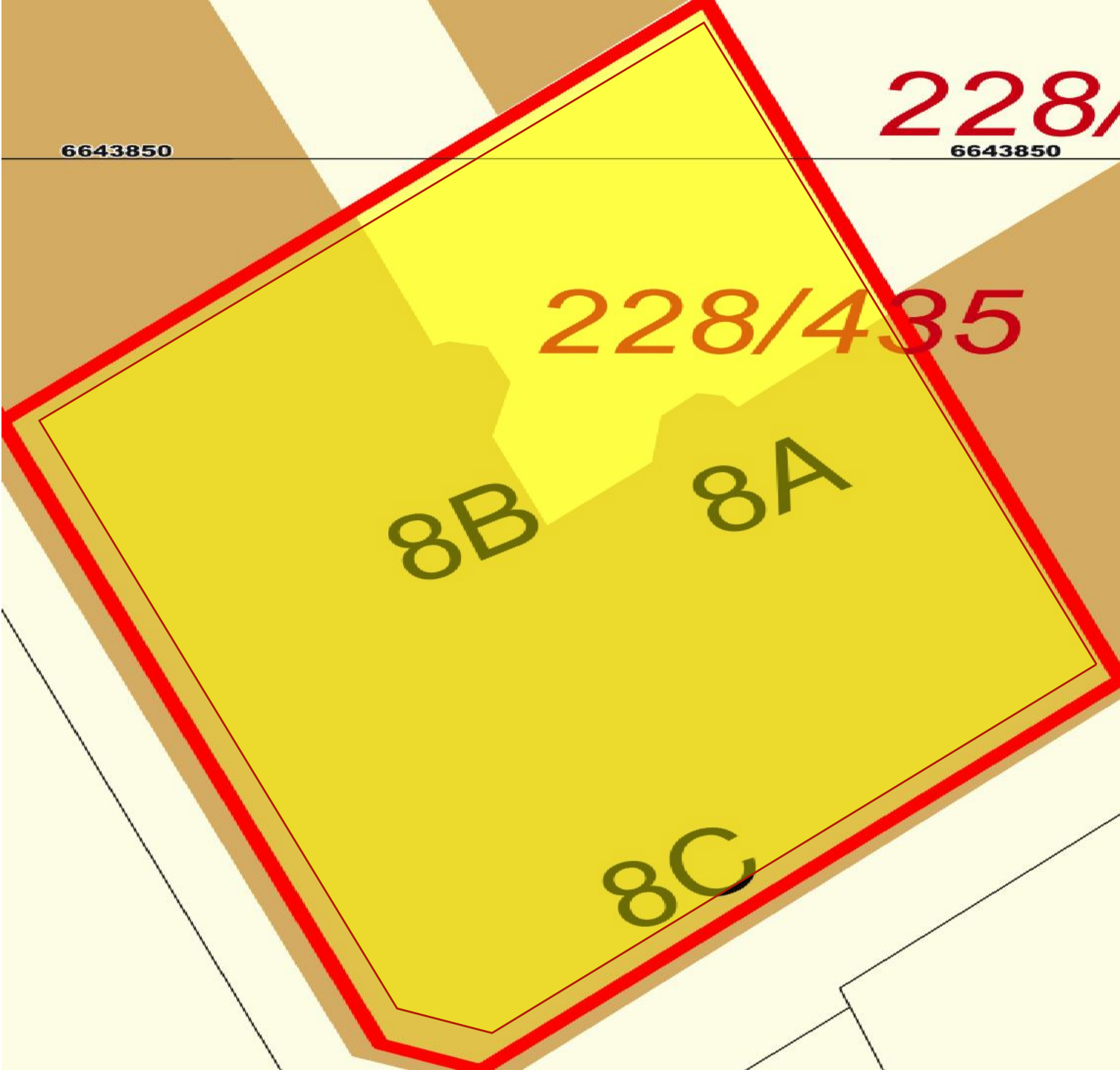
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



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.





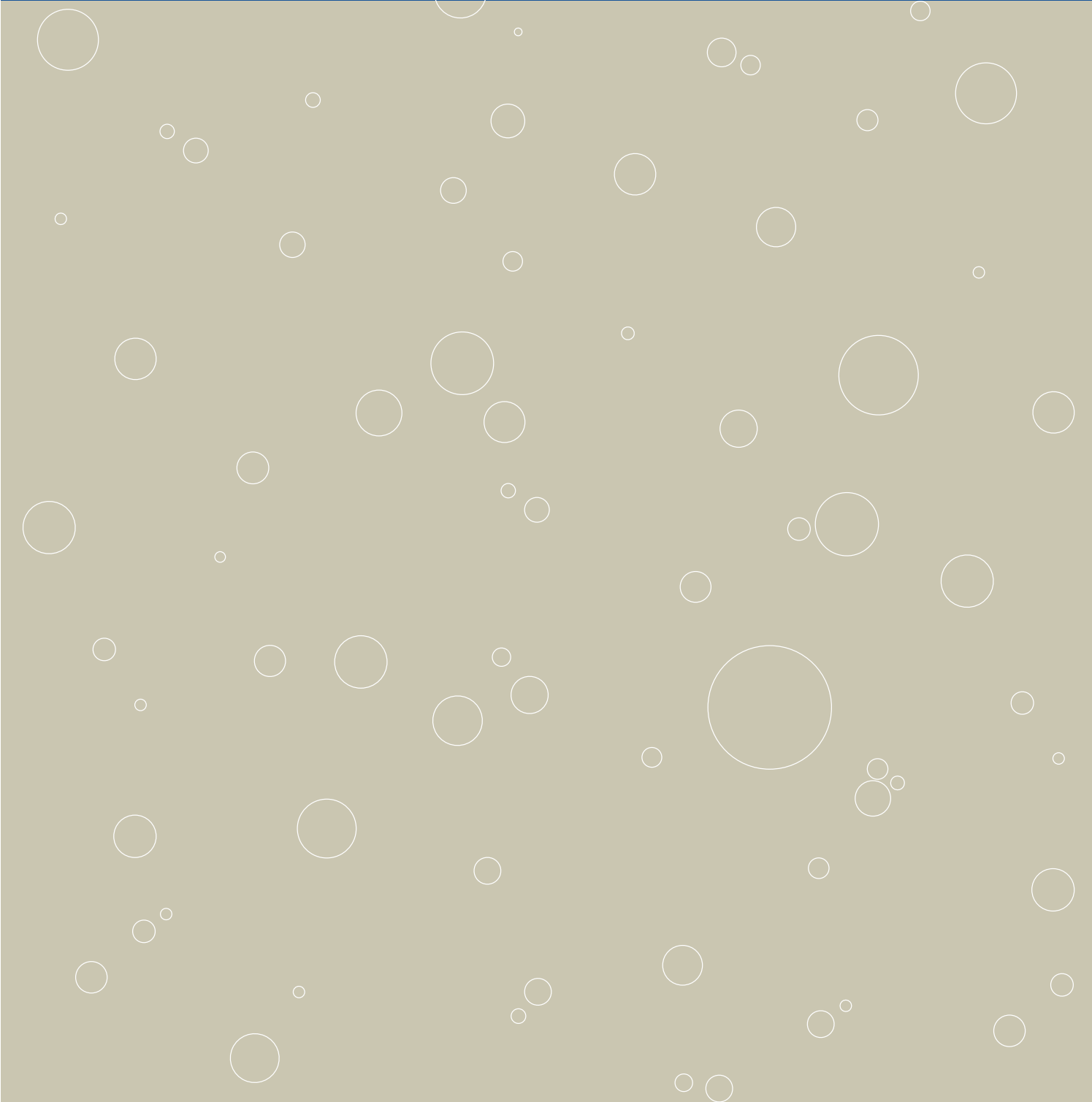
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

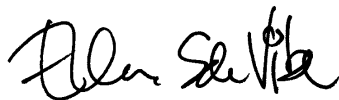
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

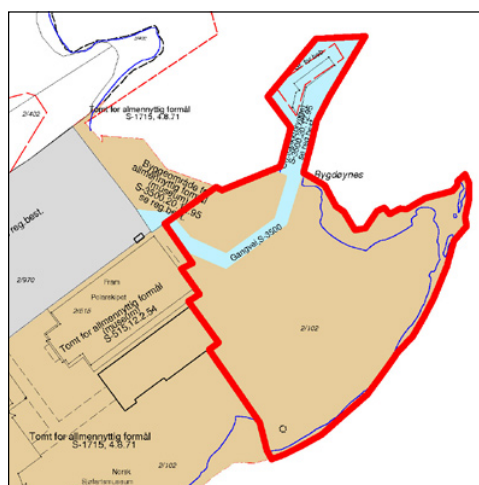
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging 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 gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

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.

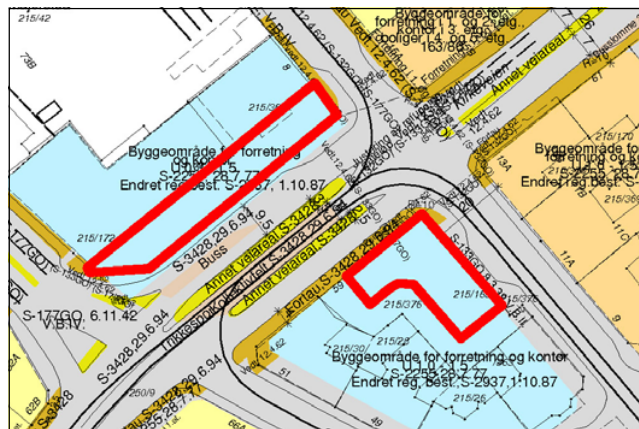
The image is a detailed technical drawing of a zoning plan (reguleringsplan) for an area in Oslo. A large, irregular area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, indicating water or a specific land use zone. Within and around this red-outlined area, there are various labels and smaller colored regions. Labels include 'FORSLAG VÅR REF. 200512671' in several locations, 'VÅR REF. 200512671' in one location, and 'VÅR FORSLAG 200449' in another. There are also numerous smaller text labels and numbers scattered throughout the plan, such as '1000', '1001', '1002', '1003', '1004', '1005', '1006', '1007', '1008', '1009', '1010', '1011', '1012', '1013', '1014', '1015', '1016', '1017', '1018', '1019', '1020', '1021', '1022', '1023', '1024', '1025', '1026', '1027', '1028', '1029', '1030', '1031', '1032', '1033', '1034', '1035', '1036', '1037', '1038', '1039', '1040', '1041', '1042', '1043', '1044', '1045', '1046', '1047', '1048', '1049', '1050', '1051', '1052', '1053', '1054', '1055', '1056', '1057', '1058', '1059', '1060', '1061', '1062', '1063', '1064', '1065', '1066', '1067', '1068', '1069', '1070', '1071', '1072', '1073', '1074', '1075', '1076', '1077', '1078', '1079', '1080', '1081', '1082', '1083', '1084', '1085', '1086', '1087', '1088', '1089', '1090', '1091', '1092', '1093', '1094', '1095', '1096', '1097', '1098', '1099', '1100'. The plan also shows various lines, curves, and shapes representing buildings, roads, and other features. The overall layout is complex and technical, typical of a zoning plan.

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

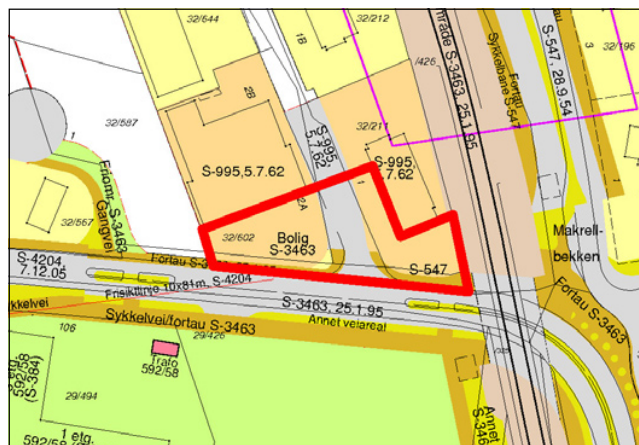


Sted: Bygdøyenes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde
– tomt for allmenntilgjengelig formål (S-1715,
vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

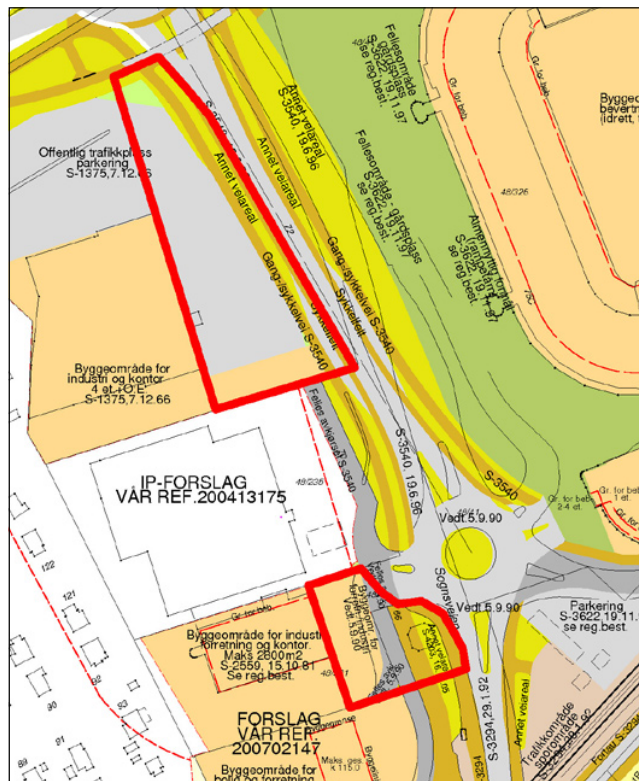
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



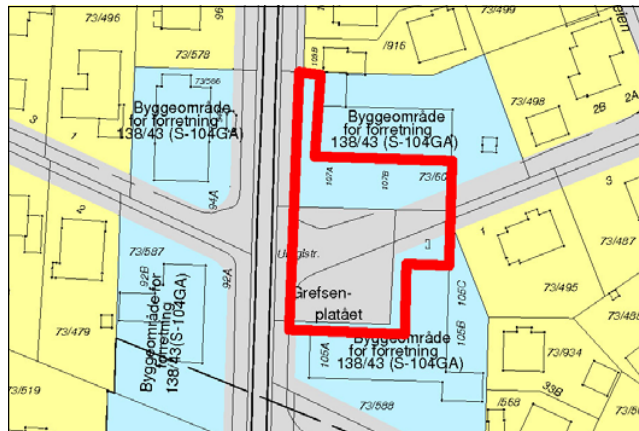
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-995, vedtatt 05.07.62 og
 S-3463, vedtatt 25.01.95)
 Grunneiere:
 Smestad Nye Handelshus AS,
 Øvre Smestad Handelshus AS



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



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

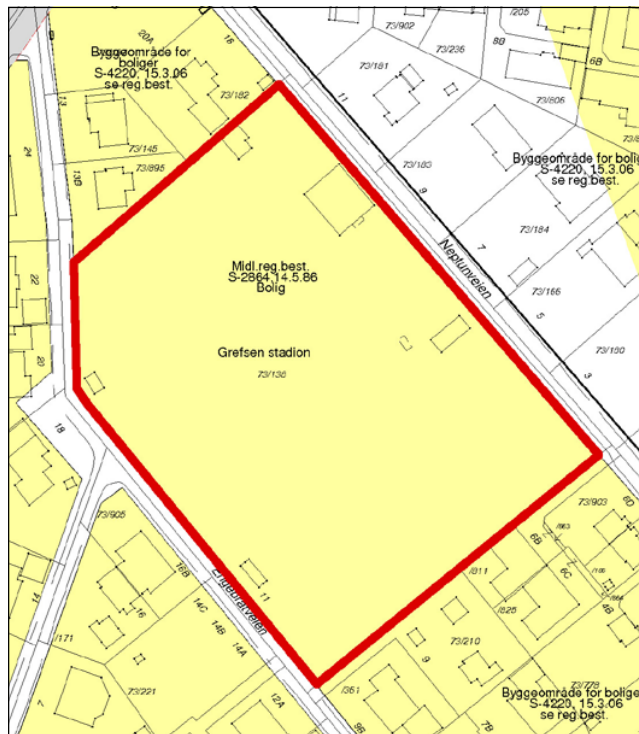


Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



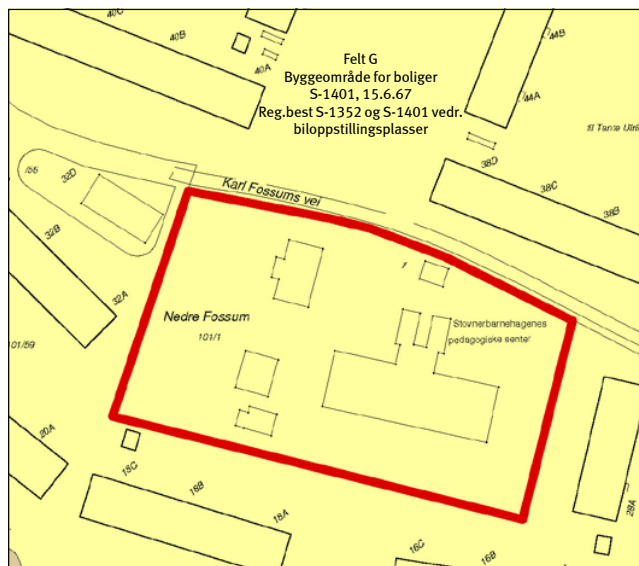
Sted: Grefsen stadion

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:

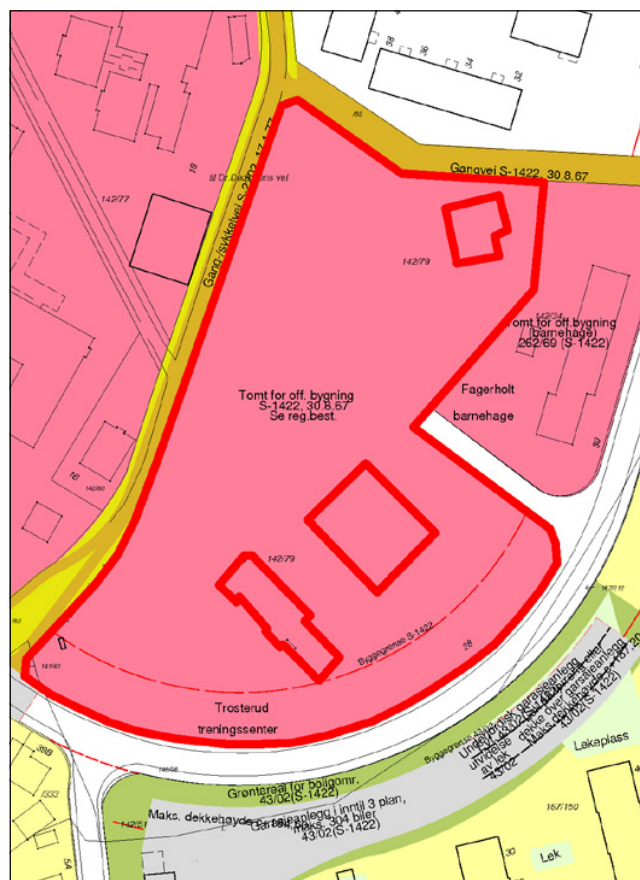
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

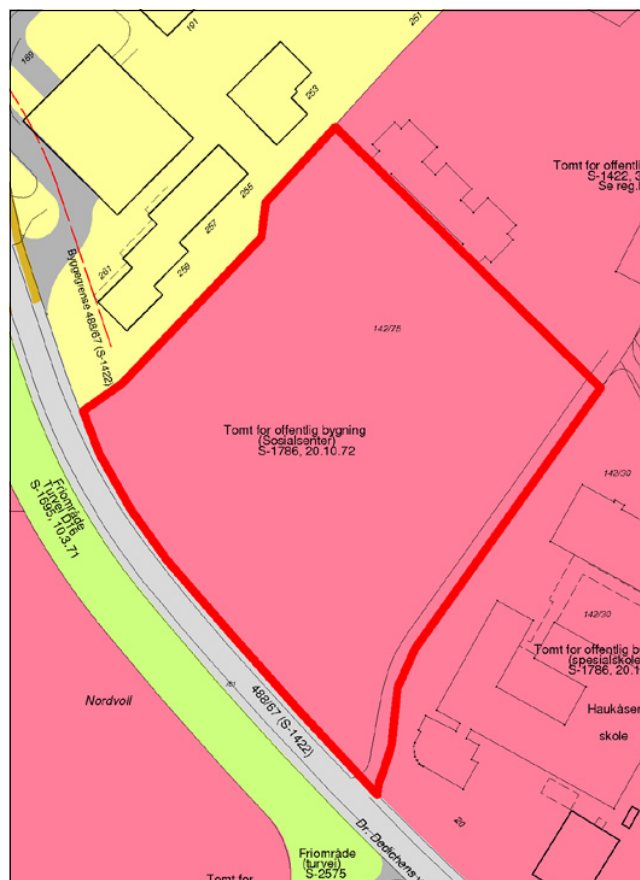


Sted: Haugerudparken

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

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

The map shows a property in Bakkeloikka, Finland. The property is outlined in red and contains several buildings. It is bordered by a road (E6) to the west and a railway line to the east. The map includes various boundary lines, area measurements (e.g., 100/2, 165/27), and a scale bar.

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 transportåre 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

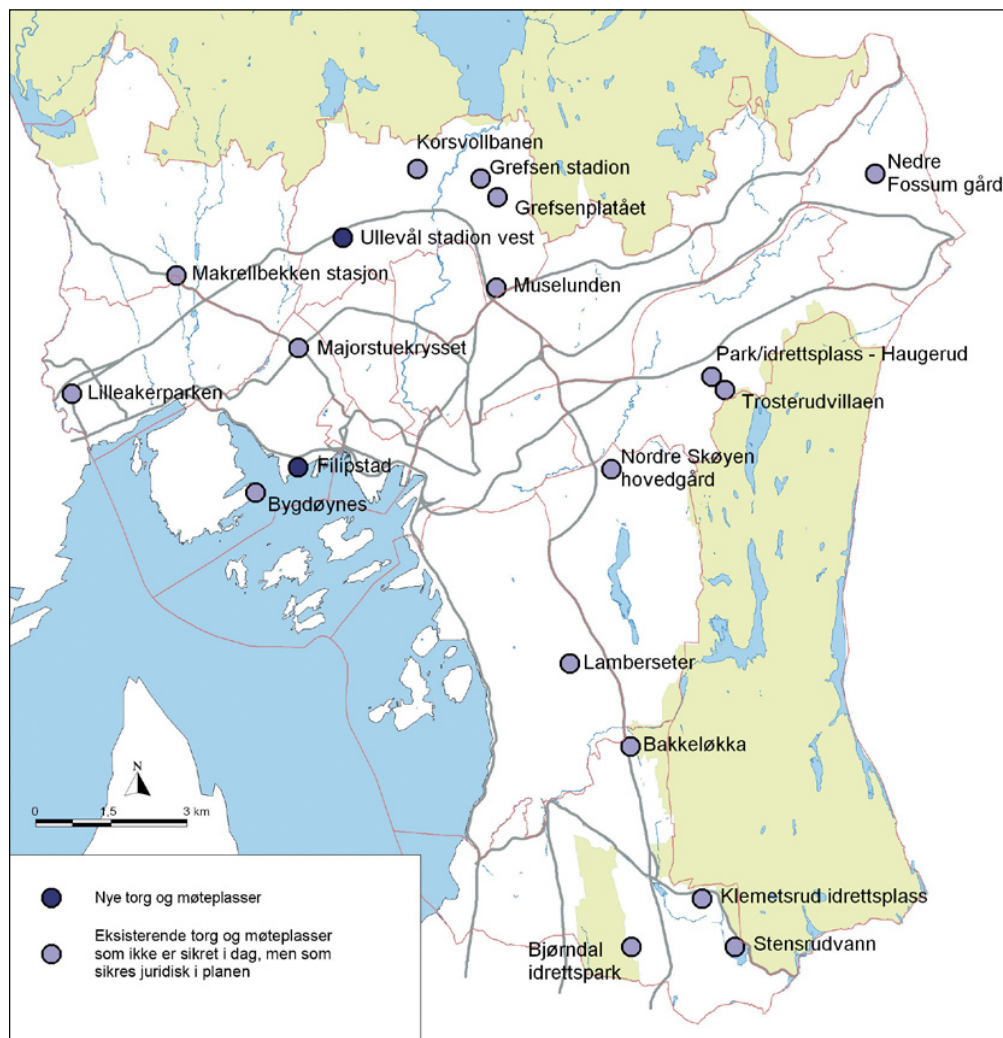
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 Doblougløkka.

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

Områder med behov for torg og møteplass

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

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

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 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".

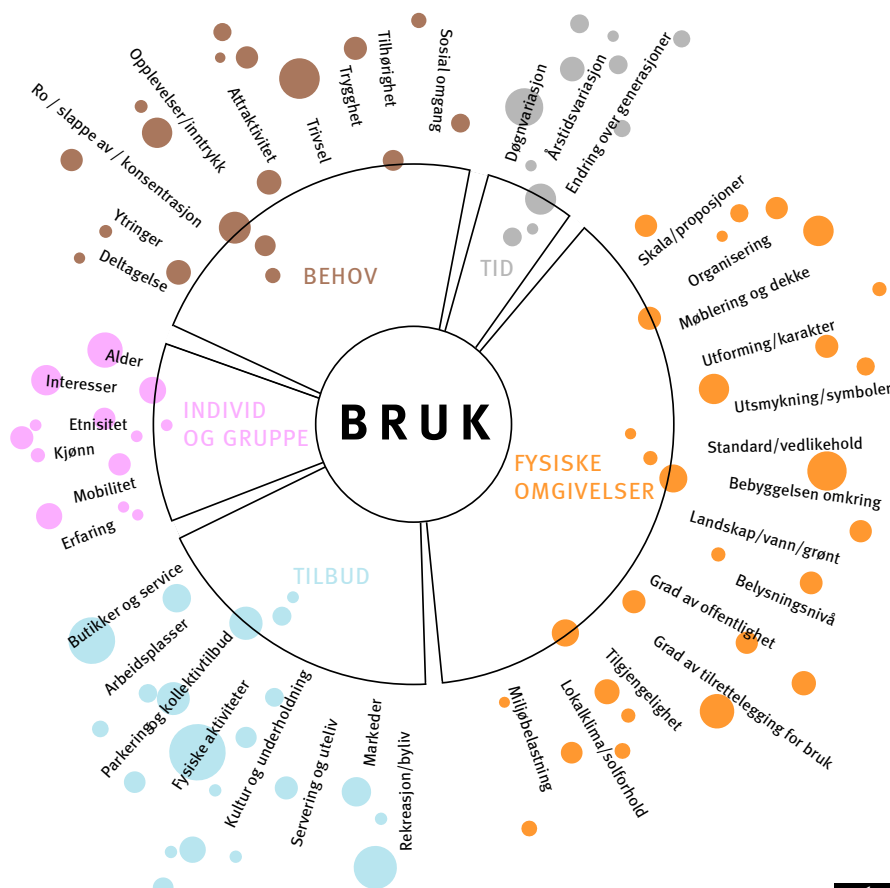
BYENS UTEROM

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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

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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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

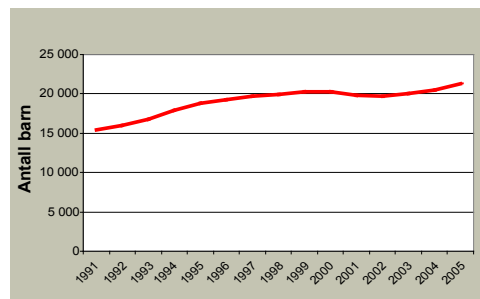
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 hilsenformer, 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 sammenlagte 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.

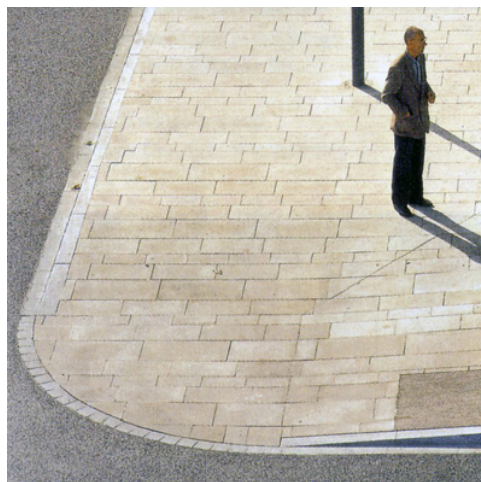
UNIVERSELL UTFORMING

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. Uterommes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 deltelse.

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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

Litteraturliste

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

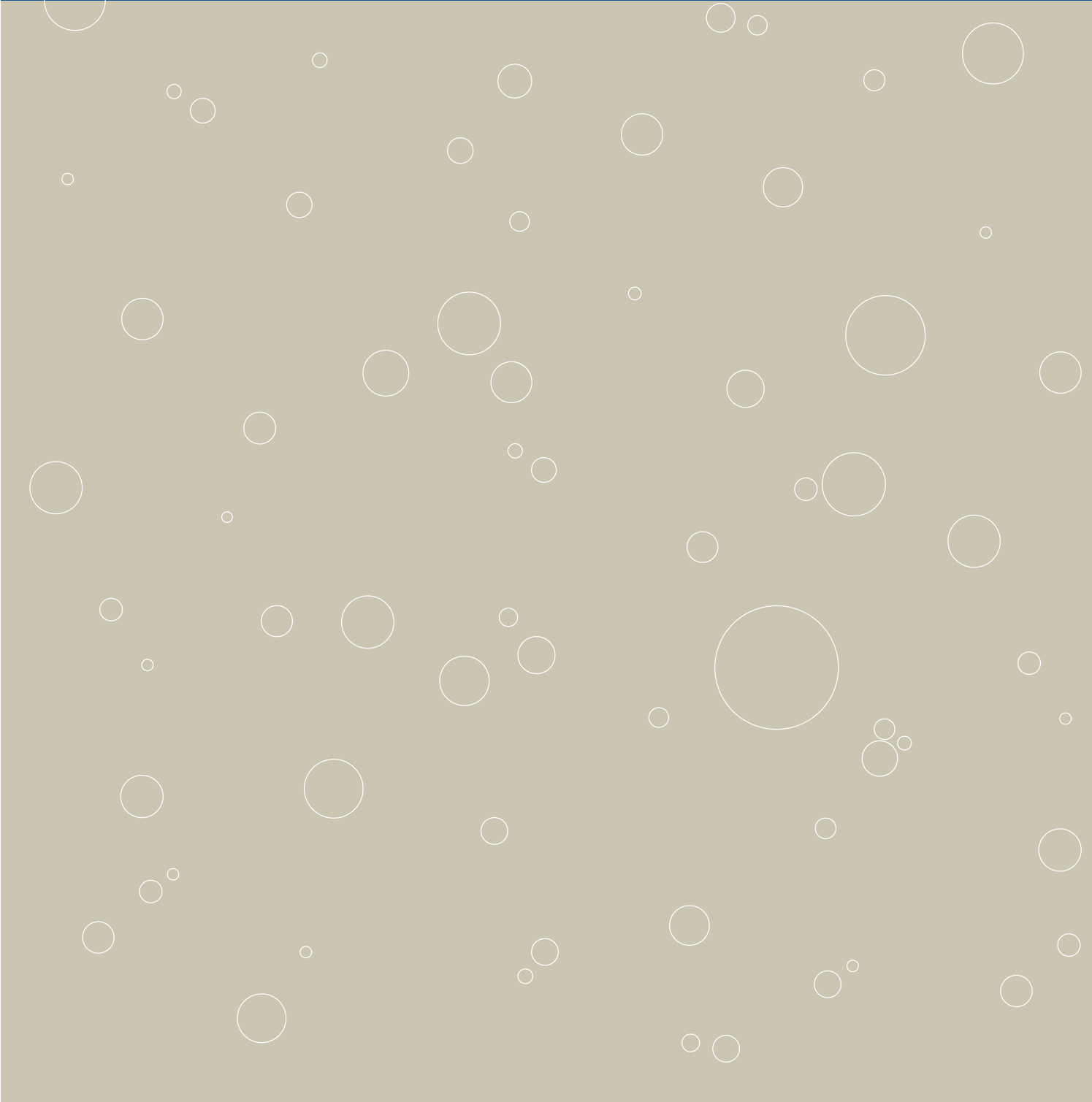
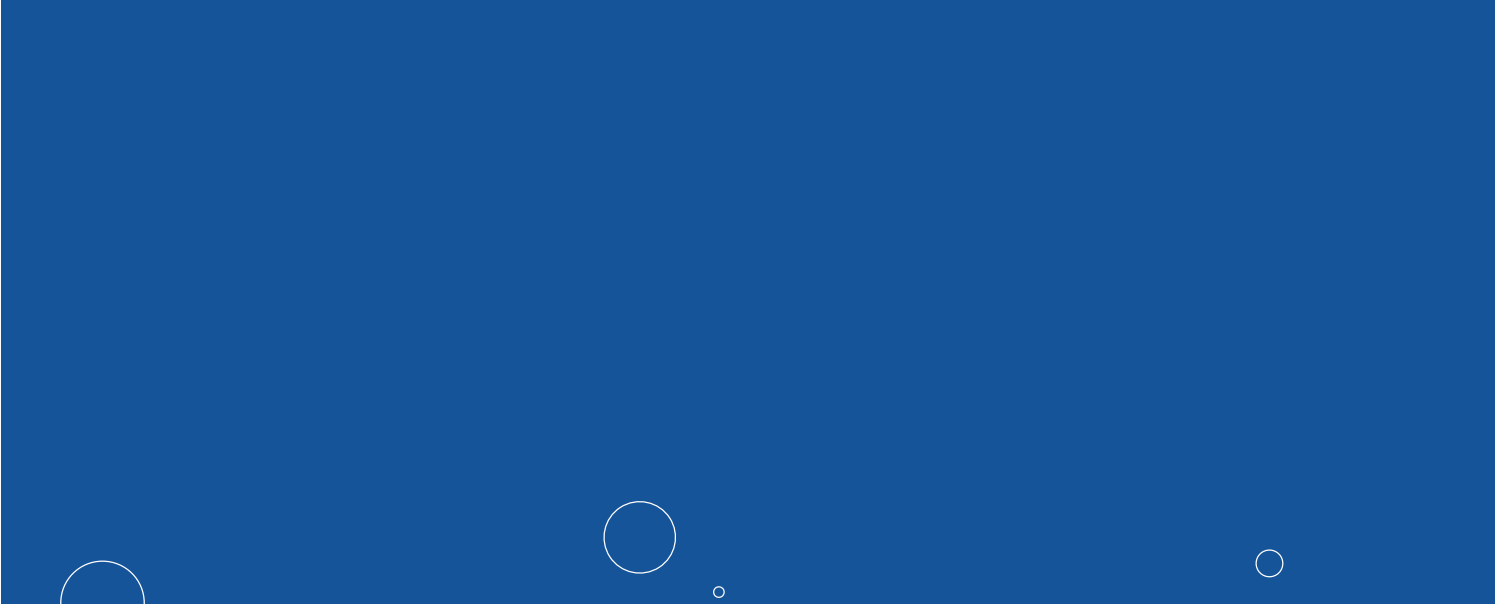
Verktøykasse, januar 2009.

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.

Godkjenning av utført rørarbeid

Til Anders Gulliksen

Styret i Sverdrups gate 8 har behandlet din henvendelse om godkjenning av de utførte arbeidene knyttet til rørføring fra andel, gjennom felles kjeller og ut bakgård.

Etter gjennomgang har styret besluttet å godkjenne det beskrevne arbeidet, slik det er opplyst og dokumentert ovenfor styret.

Godkjenningen gjelder under forutsetning av at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, eventuelle krav etter plan- og bygningsloven, samt øvrige tillatelser der dette har vært nødvendig. Godkjenningen fritar ikke andelseier eller utførende fra ansvar for arbeidets kvalitet eller eventuelle mangler.

Med vennlig hilsen
Styret i Sverdrups gate 8

12.06.26