# Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner  Tlf +47 959 95 320  E-post tommy@boaeiendom.no

## STENSGATA 24 B

**PRISANTYDNING**
**12 000 000,-**

Påkostet klassisk 5-roms selveier med himlingshøyde på ca. 3 meter. Stukkatur og rosetter. Nordiska Kök og Bad fra 2025.

**BRA-I**
**107 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Velkommen til vakre Stensgata 24 B!

Klassisk og lys selveierleilighet i høy 1. etasje med generøs takhøyde på tre meter, originale stukkaturer, samt bad og kjøkken renovert i 2025.

Innvendig byr leiligheten på en luftig stue og et sosialt kjøkken med romslig spiseplass, innredet med benkeplate i naturstein og integrerte hvitevarer. Oppholdsrommene er meget romslig og preget av klassiske detaljer som rosett og stukkatur, samt originale slipte furugulv. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved foten av Stensparken, med kort vei til trikkestopp og et rikt utvalg av kaféer og forretninger på Bislett og Adamstuen.

Høydepunkter:

- Innholdsrik og smakfullt innredet 5-roms
- Nyetablert bad fra 2025 med opplegg for vaskemaskin
- Påkostet kjøkkeninnredning fra Nordiska Kök
- Klassiske detaljer med stukkaturer, takrosetter og ca. 3 meter takhøyde
- Familievennlig beliggenhet i enveiskjørt gate
- Kjellerbod på ca. 10 m² og loftsbod på ca. 3 m²

Velkommen til visning!

## NØKKELINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Boligtype | **Leilighet** |
| Eierform | **Selveier** |
| Bruksareal (BRA) | **120 m²** |
| BRA-I | **107 m²** |
| BRA-E | **13 m²** |
| Tomteareal | **640 m²** |
| Antall rom | **4** |
| Antall soverom | **3** |
| Etasje | **1** |
| Byggeår | **1894** |

## ØKONOMI

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **kr 12 000 000,-** |
| Andel fellesformue | **kr 13 022,-** |
| Felleskostnader/mnd | **kr 5 539,-** |
| Primær formuesverdi | **kr 3 000 000,-** |
| Sekundær formuesverdi | **kr 12 000 000,-** |

**Omkostninger**

| | |
|---|---|
| Boligkjøperforsikring | **kr 13 900** |
| Tinglysing pantedokument | **kr 545** |
| Tinglysing skjøte | **kr 545** |
| Pantattest kjøper | **kr 300** |
| Dokumentavgift | **kr 300 000** |

## VISNINGER

> 22.11.2026 kl. 13:30 –14:15

> 23.11.2026 kl. 17:00 –17:45

## INNHOLD OG BESKRIVELSE

## Ditt nye hjem

Entré:
Klassiske bygårdsdetaljer, en takhøyde på rundt tre meter og bevart stukkatur preger den gjennomgående leiligheten i høy første etasje. Inngangen skjer via en original tofløyet tredør med frostede glassfelt fra trappeoppgangen. Entréen har malte trepaneler på veggene og oljet furugulv som løper videre inn i boligen. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og sko, og leder direkte videre til stuen, kjøkkenet og en indre gang.

Stue:
Stuen har originale furugulv og en generøs takhøyde målt til oppunder tre meter. Himlingen prydes av stukkatur og rosett i malt rabitzpuss. Rommet har store vindusflater som gir gode lysforhold, og planløsningen gir god plass til en større sofagruppe og sitteplasser.

Kjøkken:
Særdeles smakfullt og påkostet kjøkken fra Nordiska Kök, etablert i leilighetens opprinnelige spisestue og fungerer som et romslig allrom med god plass til et stort spisebord. Innredningen har glatte trefinerte fronter med integrerte grep i heltre eik, benkeplate og ´backsplash´ i naturstein. To høyreiste vinduer fyller rommet med naturlig lys. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, integrert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombikjøleskap. Himlingen har stukkatur, rosett og montert komfyrvakt.

Bad:
Stilrent innholdsrikt bad, nyetablert og utvidet i 2025, med ferdigattest fra 2026. Rommet har store italienske terazzofliser på gulv med elektriske varmekabler, nedforet himling med innfelte spotter. Innredningen består av veggmontert servantskap med glatte trefinerte fronter, heldekkende servantplate i Corian med overmontert servant, ettgreps blandebatteri og veggspeil med integrert FLOS glowball-belysning.

Dusjsonen er nedsenket i betong med gjennomfargede småfliser fra TopCer, åpent rennesluk, veggmontert blandebatteri med hånddusj og regndusj, samt en integrert hylle i veggnisje. Badet har i tillegg egen nisje med vegghengt toalett med innebygget sisterne og tildelt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har tre meters takhøyde og stukkatur og rosett i rabitzhimlingen. Rommet gir god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den pussede teglsteinspipestokken er det plassert et garderobeskap. Gulvet er avrettet og isolert med isolasjonsmatter. Fra soverommet er det utsyn til frodige skjermede omgivelser på plassen ved fonten.

Soverom mot bakgård:
Fra gangen er det adkomst til ytterligere to rom vendt mot rolig bakgård, begge med malte trepaneler i himling og avrettede tregulv. Det ene rommet egner seg godt som hjemmekontor / gjesterom, det andre er perfekt som barnerom.

Boder:
Leiligheten disponerer én bod på ca. 10 m² i felles kjeller og én bod på ca. 3 m² med dels skråtak på felles loft.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

### Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

### Bakgrunn for salgsoppgaven

Boligen selges med fullmakt.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Pigging av eksisterende gulv, ny betong, ny membran, nye fliser, utvidelse av areal med ny planløsning, nye konstruksjoner i vegger, nye føringer for vann og strøm.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Ligger i Boligmappa.no

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
Ja.
Beskriv arbeidet som er utført: Det ble lagt ny membran i gulv og dusj.

Ble sluk skiftet?
Ja.
Beskriv arbeidet som er utført: Nye sluk har fått nye føringer gjennom etasjeskille til kjeller med tilkobling til originale soilrør. Sluk til vaskemaskin.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nye varmekabler, belysning og tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Ligger i Boligmappa.no.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Ny vannføring til bad og kjøkken skjult under gulv.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Ligger i Boligmappa.no.

Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?
Ja.
Av hvem og når?: Kontrollert ved installasjon, gjennomført av Baderom AS.
Er eventuelle avvik blitt utbedret?
Ja.

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskrivelse: Naturlige skjevheter i gulv/vegger/tak som følge av bygård fra 1898. Gulv på soverom har blitt rettet opp i 2025.. Setningsskader i gården har nylig blitt undersøkt og overvåket av geoteknisk firma. Utbedring av murpuss besluttes av sameiet ved behov.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
Ja.
Beskrivelse: Setningsskader i bygårdens fasade har nylig blitt undersøkt og overvåket av geoteknisk firma. Siste målinger viser ingen utslag på bevegelse i gården.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Vinduer i bygården ble byttet i 2006, sammen med utbygging av balkonger.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei.
Forklar: Informasjon kan hentes fra saksinnsyn, Oslo Kommune.

Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?
Ja.
Hvilke endringer er gjort?: Boder og tak ble oppgradert iht brannforskrifter.
Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei.
Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?
Nei.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nytt elektrisk anlegg, nye føringer til sikringskap, noe skjulte ledninger, noe åpent. Ny kurs til alle hvitevarer på kjøkken og bad
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Ligger i boligmappa.no

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
Ja.
Av hvem?: Lyspunkt Elektro AS
Er eventuelle avvik blitt utbedret?
Ja.

Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
Ja.
Beskrivelse: Nabo i første etasje ønsker å utrede mulighet for å bygge ut leilighet til kjeller.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja.
Beskrivelse: Det er en setningskade i bygget fra start 1900-tallet. Plasseringen har påvirket leiligheten direkte. Noe av konsekvensene av dette er utbedret med retting av gulv og nye plater og sparkel på vegger og tak.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

### Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

### Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## BILDEGALLERI





Les mer om arealberegningen




# Stensgata 24B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

**Boa**

















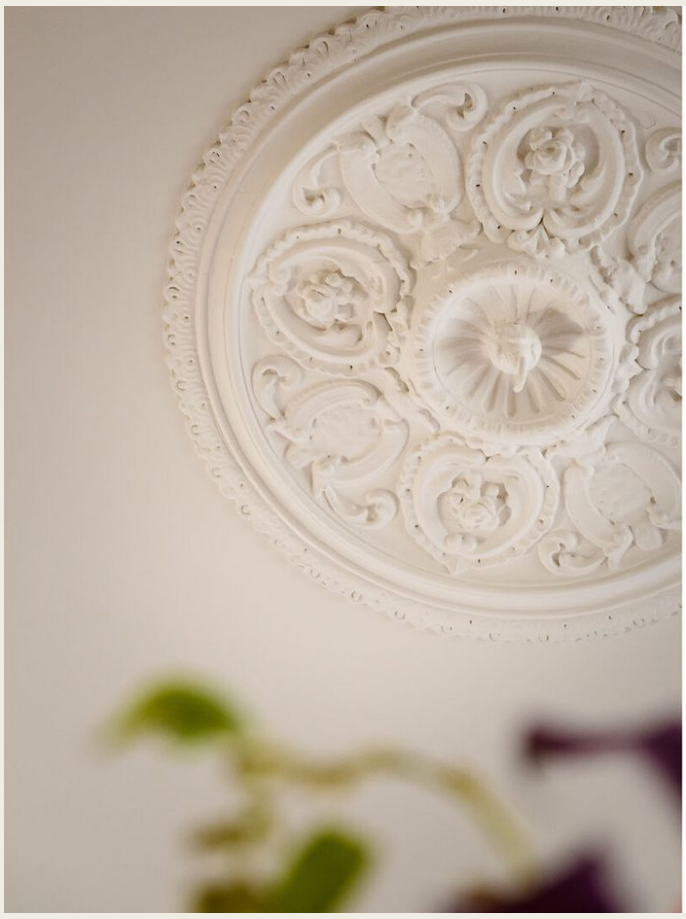


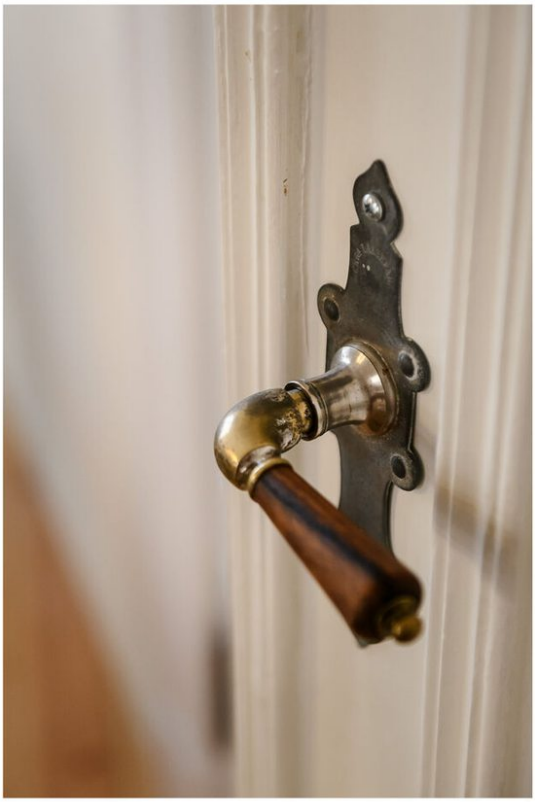










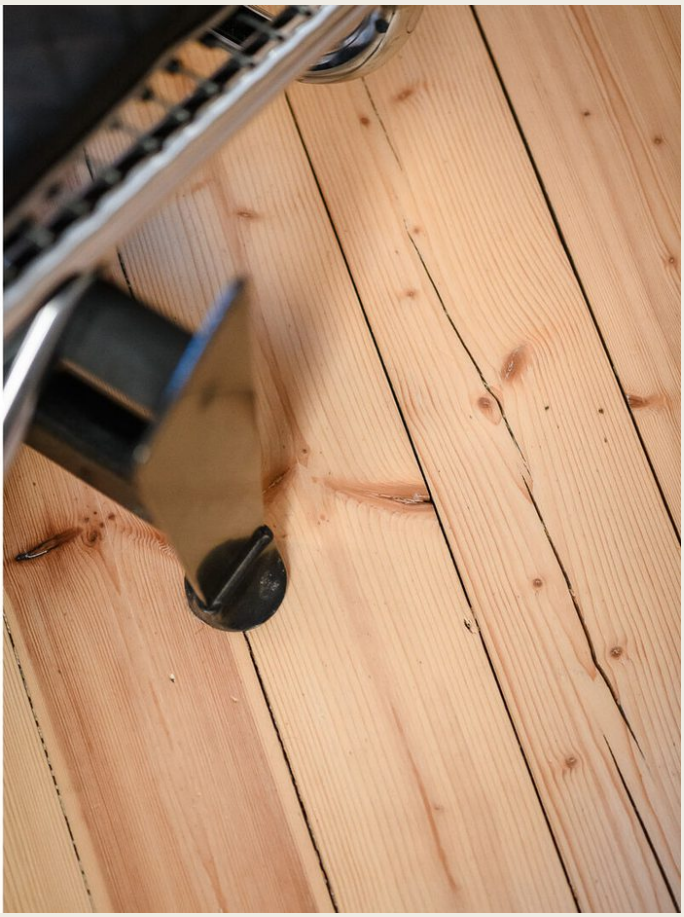





KINFOLK







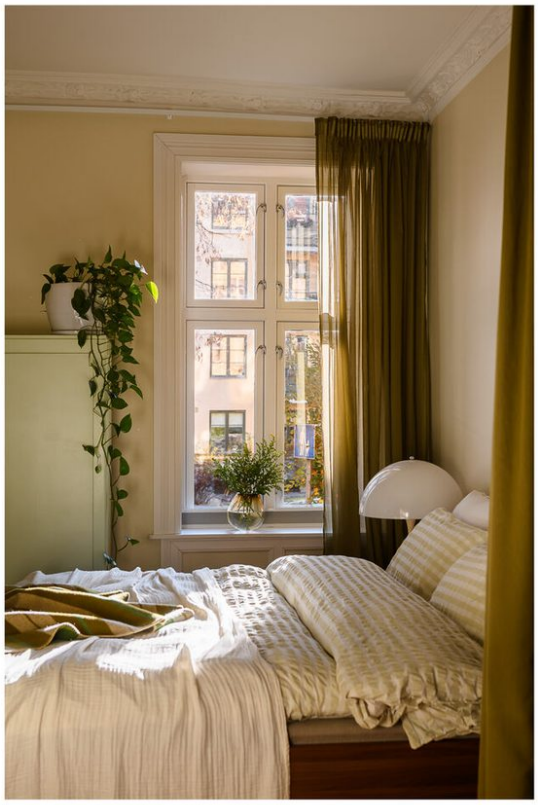

over til.
SOUTH STATE



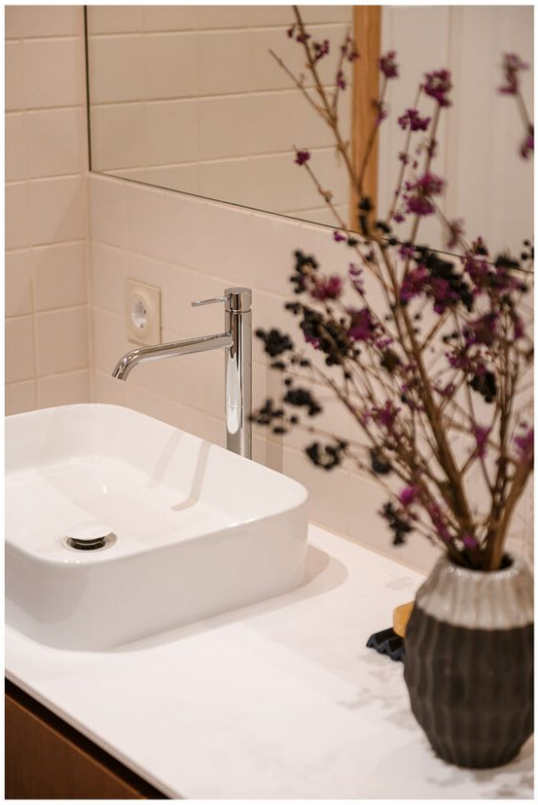




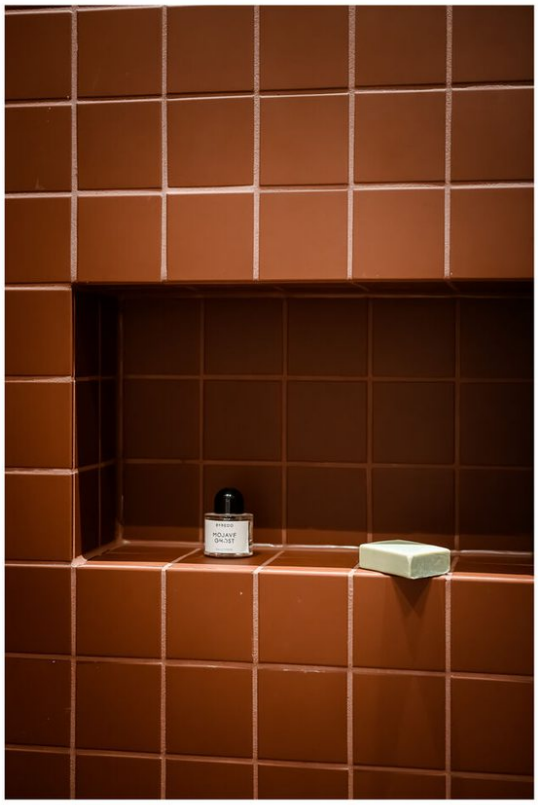

over til
SOUTH STATE










MOJAVE
GHOST






Miele
Miele





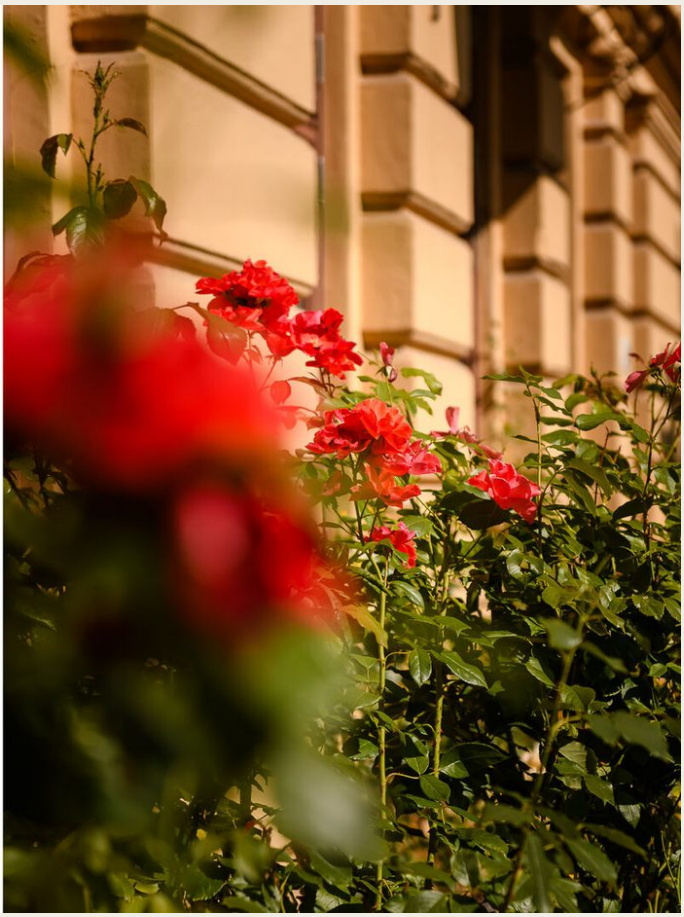




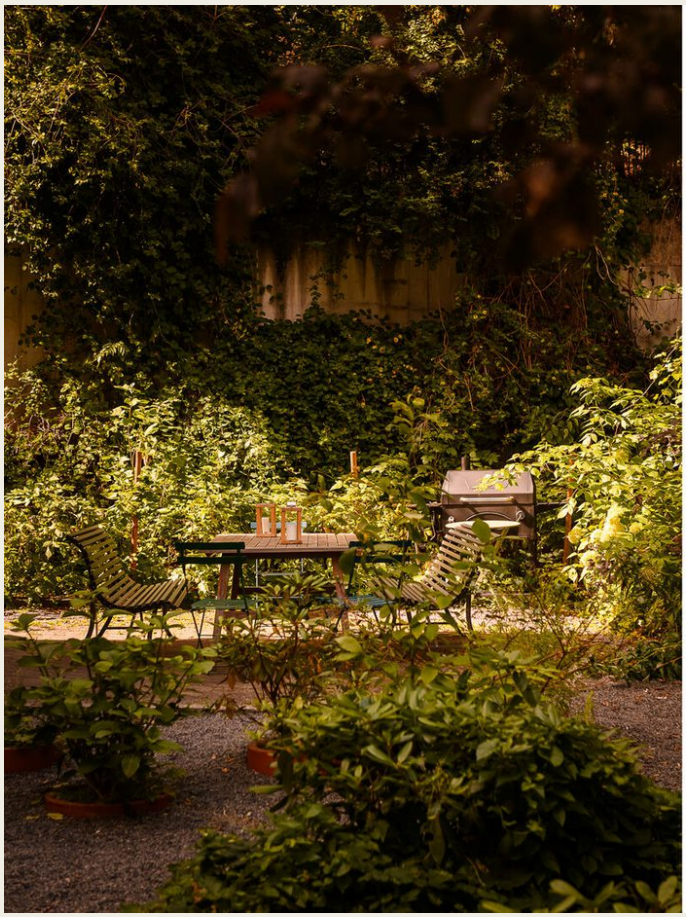





24b


















BUNNPRIS







## BELIGGENHET

Stensgata 24 B ligger i et veletablert og klassisk boligstrøk på Fagerborg ved Adamstuen, like ved Stensparken. Omgivelsene preges av tradisjonsrik bygårdsbebyggelse med skjermede gårdsrom og rolige gateløp. Her bor du med umiddelbar tilgang til et rikt

utvalg av lokale kaffebarer, spisesteder, nisjebutikker og servicetilbud, samtidig som grønne rekreasjonsområder ligger like utenfor døren. Beliggenheten kombinerer en tilbaketrukket atmosfære med kort gangavstand til pulserende byliv på Bislett, St. Hanshaugen og Majorstuen.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE
Nærområdet byr på et solid og variert utdanningstilbud for barn og unge i alle aldersgrupper, med trygge gangveier og kort avstand til både barnehager og skoler.

Barnehager i nærheten:
- Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år): ca. 0,4 km / 5 min gange
- Fagerborggaten barnehage (0-5 år): ca. 0,5 km / 6 min gange
- Rosenborg barnehage (2-6 år): ca. 0,7 km / 8 min gange

Skoler i nærområdet:
- Bolteløkka skole (1-7. trinn): ca. 0,6 km / 6 min gange
- Fagerborg skole (8-10. trinn): ca. 0,4 km / 5 min gange
- Kristelig Gymnasium grunnskole (8-10. trinn): ca. 0,9 km / 10 min gange
- Marienlyst skole (1-10. trinn): ca. 1,1 km / 13 min gange
- Majorstuen skole (1-10. trinn): ca. 1,4 km / 17 min gange
- Kristelig Gymnasium videregående skole: ca. 0,9 km / 10 min gange
- Heltberg Bislett: ca. 10 min gange

I tillegg ligger flere av byens høyere utdanningsinstitusjoner, blant annet Universitetet i Oslo (Blindern), OsloMet ved Pilestredet og Tannlegehøyskolen, innen enkel rekkevidde til fots, med sykkel eller via kollektivtransport.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON
Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd, med hyppige avganger som raskt knytter boligen til resten av byen.

Nærmeste holdeplasser og knutepunkt:
- Stensgata trikkestopp: ca. 0,2 km / 3 min gange (Linje 17 og 18, samt nattlinje 19N)
- Majorstuen stasjon: ca. 1,3 km / 15 min gange eller en kort trikketur (T-banens linje 1, 2, 3, 4 og 5)
- Nationaltheatret stasjon: ca. 2,4 km unna (tog, flytog, T-bane og buss)
- Oslo S / Jernbanetorget: ca. 4,1 km unna, med direkte trikkeforbindelse fra Stensgata

Trikkelinje 17 og 18 tar deg enkelt gjennom sentrumskjernen via Rikshospitalet, Jernbanetorget og videre mot Grefsen. For bilister er det enkel adkomst ut mot Ring 2, Kirkeveien og videre til hovedveinettet, og det er beboerparkering i gatene i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser.

FASILITETER OG SHOPPING
Dagligvarehandelen gjøres enkelt i det umiddelbare nærområdet, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker og servicetilbud:

- Joker Thereses gate: ca. 0,2 km / 2 min gange (søndagsåpent og PostNord-tjenester)
- Bunnpris Thereses gate: ca. 0,3 km / 4 min gange (søndagsåpent)
- Boots apotek Bislett: ca. 5 min gange
- Valkyrien kjøpesenter på Majorstuen: ca. 13 min gange, med klesforretninger, serveringssteder og spesialbutikker

Thereses gate byr i tillegg på et sjarmerende utvalg av nisjebutikker, blomsterforretninger og antikvariat. For et enda større utvalg av shoppingmuligheter og servicetilbud ligger handlegatene Bogstadveien og Hegdehaugsveien innen kort gangavstand, med alt fra motehus og interiørbutikker til apotek, vinmonopol og treningssentre.

AKTIVITETER OG FRITID
Området har svært gode rekreasjonsmuligheter og tilgang på grøntområder rett utenfor inngangsdøren:

- Stensparken: Ligger kloss inntil eiendommen og dekker et 48 dekar stort parkområde på en langstrakt kalksteinsrygg. Parkens høyeste punkt, Blåsen (81 moh.), byr på vidstrakt utsikt over byen. Parken inneholder også balløkke, lekeplasser, vannspeil og åpne plener for opphold og rekreasjon.

- Friområdet Idioten på Valleløkken: Et 10,3 dekar stort parkområde like i nærheten med lekeplass og ballbane, som nabolaget benytter til ballspill på sommerstid og aking eller skøytebane om vinteren.
- St. Hanshaugen-parken: Kort gangavstand unna, kjent for sine turveier, fontener, andedam og flotte utsiktspunkter over byen og Oslofjorden.

For trening og organisert idrett finnes flere alternativer i nabolaget:
- Stensparken balløkke: ca. 0,3 km / 3 min gange
- Aktivitetshall ved Ullevålsveien: ca. 0,4 km / 5 min gange
- EVO Adamstuen: ca. 5 min gange
- The Work Out: ca. 4 min gange
- Bislett Stadion: Like ved, med løpebane, innendørs treningssenter og arrangementer

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER
Nabolaget rundt Adamstuen, Fagerborg og Bislett er kjent for et levende og urbant lokalsamfunn med mange populære samlingspunkter:

- Thereses gate: Gatebildet preges av et hyggelig kafé- og restaurantliv med steder som Restaurant St. Lars, bistroen Ansjosen, Godt Brød, Café Laundromat og uformelle Pollett Bislett.
- Adamstuen: Like rundt hjørnet finner du tradisjonsrike Åpent Bakeri i Brageveien med sine ferske bakervarer og uteservering, samt Oslo Raw på Adamstuen torg.
- St. Hanshaugen: Kort spasertur unna finner du spesialforretningen Gutta på Haugen, kaffebaren Java, samt intime nabolagssteder og vinbarer som Rouleur, Bukken og Merkur, i tillegg til konsert- og kulturscenen Parksalongen.
- Kulturminner og historiske landemerker: Fagerborg kirke fra 1903 ved sørenden av Stensparken, Sigrid Undset-monumentet og den fredede funksjonalistiske paviljongen tegnet av byarkitekt Harald Aars.

## STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 25.09.2026:

Overflater:
Gulv: Originale furugulv og nyere tregulv i entré, gang, kjøkken, stue og soverom. Storformat fliser på hovedgulv og toalett, og småfliser i dusjsone på bad.
Vegger: Malte trepaneler i entré og gang. Opprinnelig rupanel belagt med plater og gips med malte overflater i oppholdsrom og soverom. Pussede og malte overflater samt flisbelagte vegger i dusjnisje på bad. Naturstein over benk på kjøkken.
Himling: Pussede og malte rabitzhimlinger med stukkaturer og rosetter i stue, kjøkken og hovedsoverom. Malte trepaneler på de to mindre soverommene. Nedforet himling med pussede og malte overflater på bad. Himlingshøyde er målt til 2,99–3,02 meter i oppholdsrom og hovedsoverom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte trefinerte fronter med integrerte grep i heltre eik, benkeplate i naturstein og naturstein over benk. Innredningen har underlimt oppvaskkum fra Blanco i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri, integrert induksjonstopp med avtrekksvifte/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombikjøleskap. Alle hvitevarer fra Miele. Det er montert synlig komfyrvakt i himling.

Bad:
Nyetablert og utvidet våtrom fra 2025. Innredet med veggmontert servantskap med glatte trefinerte fronter, heldekkende servantplate i Corian med overmontert servant og 1-greps blandebatteri, samt veggspeil med veggbelysning. Dusjsone med nedsenket betonggulv, åpent rennesluk, veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og veggnisje/hylle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Nisje med avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvkonstruksjon med storformat fliser, småfliser i dusj og elektriske varmekabler. Nedforet himling med innfelte spotter, naturlig avtrekk og luftespalte i dørblad.

## BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.09.2026:

Bygning generelt:
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet (1894). Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger i teglsten med pussede og malte overflater, samt opprinnelig originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft isolert med leire.

Vinduer:
Malte vindusrammer og vinduskarmer med isolerglass fra 2006. Det er ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte ved befaring.

Dører:
Original to-fløyet inngangsdør i tre med malte overflater, frostet glass og dørpumpe fra felles trappeoppgang. Eldre B30-dør i tre med malte overflater fra felles baktrapp i oppgang C. Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Hovedinngangsdøren fra felles trappeoppgang er ikke brannklassifisert, og brannklassifiseringsskilt på bakdør er overmalt.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.09.2026:

Vannledninger:
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelingsstammer/samlestokker montert i vegg bak vaskemaskin/tørketrommel. Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Det er ikke montert lekkasjeføler med magnetventil/stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast og støpejern/MA. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom. Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med utlufting/tilluft via vinduer, samt naturlig avtrekk og luftespalte i dørblad på våtrom. Integrert avtrekksvifte med kullfilter i induksjonstopp på kjøkken. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet og ny NS.

Varmtvannstank:
194 liters gulvmontert varmtvannsbereder fra 2019 plassert i kjeller. Berederen er montert med fast el-punkt med av/på-bryter, og har avrenning til sluk i gulv.

Varme:
Elektriske varmekabler i gulv på våtrom.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg i gang. Digital strømmåler er plassert i felles elskap.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

## BESKRIVELSE

Eierseksjon

## INNHOLD

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av følgende rom: entré, gang, kjøkken med spisestue, stue, tre soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten i dag én bod i felles kjeller på ca. 10 m² og én bod på felles loft på ca. 3 m². Bodene er sameiets fellesareal og er ikke en del av seksjonen. Sameiet kan endre fordelingen av boder.

## VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## PARKERING

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Det medfølger ikke garasje eller biloppstillingsplass med leiligheten.

## OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255), vedtatt 28.07.1977. Planen er markert som helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av Kommuneplan 2015.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 3 skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom før byggetillatelse kan gis. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende (Indre by-sone). Ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planens bestemmelser gjelder som tillegg til gjeldende reguleringsplan.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

## ANSVARLIG MEGLER



**Tommy Friestad**
Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

v 8.0, 15/11/2026, kl: 15:00

# Nabolagsprofil

Stensgata 24A - Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Stensgata<br>Linje 17, 18 | 3 min<br>0.2 km |
| Stensgata<br>Linje 19N | 3 min<br>0.2 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Heltberg Bislett | 10 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

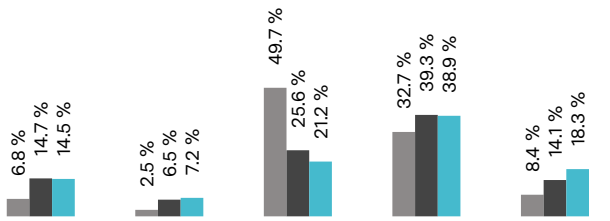
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stensparken | 1 562 | 1 078 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å...<br>69 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Rosenborg barnehage (2-6 år)<br>25 barn | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Theresesgate<br>PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Bunnpris Theresesgt<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

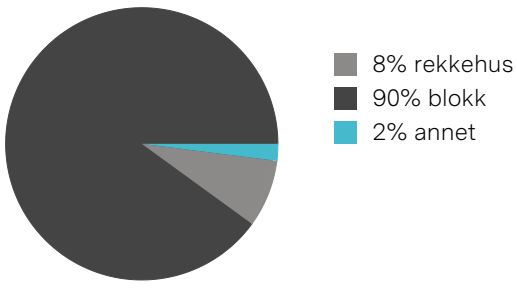
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Stensparken - balløkke<br>Ballspill | 3 min<br>0.3 km |
| Ullevålsvn. spesialskole<br>Aktivitetshall | 5 min<br>0.4 km |
| EVO Adamstuen | 5 min |
| The Work Out | 4 min |

## Boligmasse



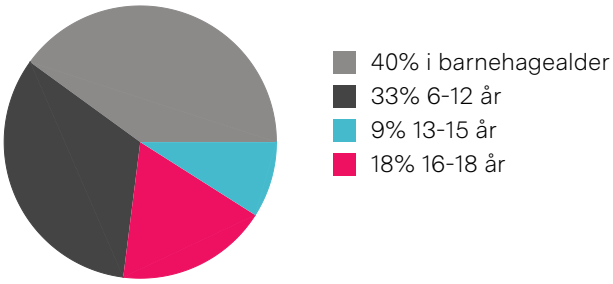

*«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»*

Sitat fra en lokalkjent

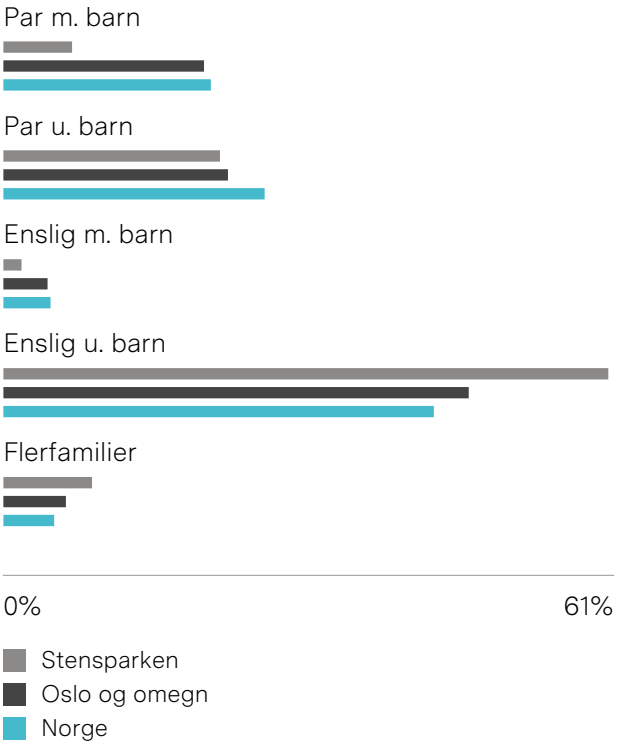
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 13 min |
| Boots apotek Bislett | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 75% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Boa EM Oslo Vest | Oppdragsnr. | 1-26-0085 |
| Addresse | Stensgata 24 B | | |
| Postnr. | 0358 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Guro Beitohaugen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Sissel Beitohaugen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2012

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

1 år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

If

**Polise/avtalenr.:**

4280774

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Pigging av eksisterende gulv, ny betong, ny membran, nye fliser, utvidelse av areal med ny planløsning, nye konstruksjoner i vegger, nye føringer for vann og strøm.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Ligger i Boligmappa.no

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble lagt ny membran i gulv og dusj.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nye sluk har fått nye føringer gjennom etasjeskille til kjeller med tilkobling til originale soilrør. Sluk til vaskemaskin.

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

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

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

Nye varmekabler, belysning og tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ligger i Boligmappa.no.

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny vannføring til bad og kjøkken skjult under gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ligger i Boligmappa.no.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Kontrollert ved installasjon, gjennomført av Baderom AS.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Naturlige skjevheter i gulv/vegger/tak som følge av bygård fra 1898. Gulv på soverom har blitt rettet opp i 2025.. Setningsskader i gården har nylig blitt undersøkt og overvåket av geoteknisk firma. Utbedring av murpuss besluttes av sameiet ved behov.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Setningsskader i bygårdens fasade har nylig blitt undersøkt og overvåket av geoteknisk firma. Siste målinger viser ingen utslag på bevegelse i gården.

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

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

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

Vinduer i bygården ble byttet i 2006, sammen med utbygging av balkonger.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Informasjon kan hentes fra saksinnsyn, Oslo Kommune.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Boder og tak ble oppgradert iht brannforskrifter.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg, nye føringer til sikringskap, noe skjulte ledninger, noe åpent. Ny kurs til alle hvitevarer på kjøkken og bad

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ligger i boligmappa.no

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Lyspunkt Elektro AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Nabo i første etasje ønsker å utrede mulighet for å bygge ut leilighet til kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er en setningskade i bygget fra start 1900-tallet. Plasseringen har påvirket leiligheten direkte. Noe av konsekvensene av dette er utbedret med retting av gulv og nye plater og sparkel på vegger og tak.

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.09.2026

Signert av *Guro Beitohaugen*

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Stensgata 24 B, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 192, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 107 m²**



**Befaringsdato:** 07.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26118 **Eiendomsverdi ref nr:** HX5853

**Autorisert foretak:** Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# ALPHA TAKSERING AS

**Rapportansvarlig**

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og gjennomgående 4(5)-roms leilighet. Boligen er ombygget og våtrom og kjøkken er renovert og fornyet. Stedvis nye gulv. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer og overflater og innredninger ut i fra byggeår/monteringsår. På generelt grunnlag må det påregnes vesentlige oppgraderinger og overflatebehandlinger. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegg til våtsoner er ikke utført. Bakvegg i dusj vender inn mot toalettrom med våtromsplater/membraner, original dobbeltbelagt rupanelsvegg mot kjøkken, utforet på innsiden av våtrommet.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler og regnskaper samt selgers egenerklæringsskjema.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkkenet er flyttet ut i opprinnelig spisestue. Tidligere kjøkken er omdisponert til soverom. Det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring.

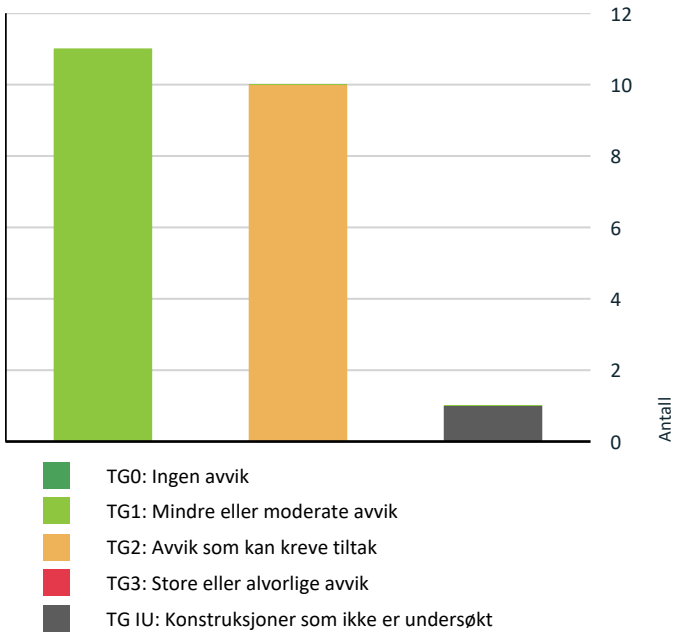
Iht. ny NS3600 fom. 1. juli 2026 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som skal innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen, og boligen kan derfor være i strid med byggeforskrift og byggesøknader.

Det er selger eller selgers medhjelper (megler) sitt ansvar å innhente nødvendige offentlige opplysninger, herunder godkjente byggesakstegninger. Utførte arbeider er trolig ikke søknadspliktige, da arbeidene er utført innenfor egen bolig og egen branncelle.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

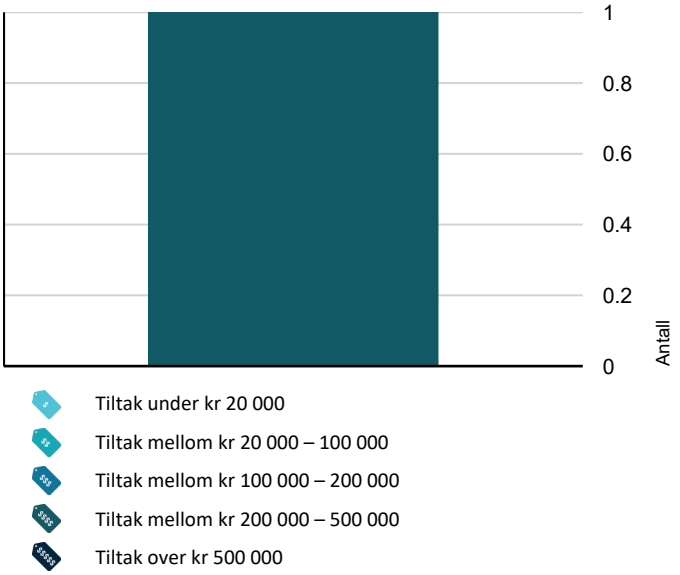
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 4. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken med spisestue > Kjøkkenavtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen da boligen ligger i etasje over kjeller. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1894

**Kommentar**
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

**Anvendelse**
Boligselskapet består av 15 seksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger i teglsten, opprinnelig originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter. Pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte vindusrammer og vinduskarmer med eldre isolerglass. Merking av isolerglass er vanskelig å tyde, men trolig fra 1990-tallet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid for isolerglassene er nådd.

**Konsekvens/tiltak**
• Isolerglassene har nådd forventet brukstid og det må påregnes at enkelte vinduer eller glass må byttes på sikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages dugg eller fukt mellom glassene, eller ved tegn til trekk og luftlekkasjer.
• Vinduenes alder tilsier at utskifting bør påregnes etter hvert, da både rammer og isolerglass har begrenset gjenværende brukstid.

Det er risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og økte varmetap, samt at tetningsdetaljer kan være svekket. Dette kan medføre høyere oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av utskifting av vinduer for å unngå ytterligere forringelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Original to-fløyet inngangsdør i tre med malte overflater og frostet glass og dørpumpe fra felles trappeoppgang.
Eldre B30 dør i tre med malte overflater fra felles baktrapp i oppgang C.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

**Vurdering av avvik:**

• Hovedinngangsdøren fra felles hovedtrapp er ikke brannklassifisert.

Det er trolig utført branntiltak i gården og med inngangsdørene, trolig bl.a. montert brannglass. Dokumentasjon på dette er ikke fremvist.
Brannklassifiserings skilt på bakdør er overmalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes å utføre branntiltak med original hovedinngangsdør dersom dette ikke er utført. Dokumentasjon på utførte arbeider bør fremvises.
Klassifiseringsskilt på bakdør må skrapes.
Moderne dører har mer solide tettelister mellom dørblad og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dører oppfyller også strengere krav til lyd- og varmeisolasjon.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Originale furugulv og nyere tregulv i entré, gang, kjøkken og oppholdsrom.
Originale furugulv er pusset og lakkert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist setninger i gården. Gulv på hovedsoverommet er avrettet og isolert. Gulvene på de minste soverommene er avrettet med opplekting og nytt tregulv.

Det er registrert mindre svikt, knirk, ujevnheter og sprekker i de originale regulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da tregulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk må derfor påregnes i tregulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes om det er behov for ytterligere utbedringer av gulvene for å redusere svikt, knirk og ujevnheter, spesielt dersom dette oppleves som sjenerende i daglig bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at gulvene kan oppleves mindre komfortable, og det kan over tid oppstå økt slitasje eller ytterligere deformasjoner.
Mindre knirk og ujevnheter er normalt for tregulv av denne typen og alder.

### TG 1 Overflater vegger

**Beskrivelse**

Malte trepaneler i entré og gang. Opprinnelig rupanel belagt med plater/gips med malte overflater.

### TG 2 Overflater himlinger

**Beskrivelse**

Pussede og malte rabitzhimlinger. Stukkaturer og rosetter i flere rom.
Malte trepaneler på de minste soverommene.

Himlingshøyder er målt til 2,99-3,02 meter i hovedoppholdsrom og hovedsoverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert mindre riss/sprekker i rabitzpuss.

**Konsekvens/tiltak**
• Mindre riss og sprekker i rabitzpuss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene.

### TG 2 Etasjeskiller

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i trebjelkelag, oppført som stubbeloft isolert med leire. Gulv på hovedsoverom er isolert med isolasjonsmatter.

Det er utført kontrollmåling av nivå- og høydeforskjeller oppå tregulvene.

# Tilstandsrapport

Selve etasjeskillere er ikke kontrollert, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Gulv på hovedsoverom og begge barnerom er avrettet iflg. eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert mindre nivå- og høydefroskjeller på ca. 15-20 mm. gjennom kjøkken, stue og hovedsoverommet. Dette er ikke å anse som unormalt i eldre gårder i området.

**Konsekvens/tiltak**
• Mindre nivå- og høydeforskjeller er å anses som normalt for bygningens alder og type, og har ingen umiddelbar konsekvens. Dersom det ønskes utbedret, bør det vurderes i forbindelse med eventuell fremtidig oppussing, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i et område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

**Vurdering av avvik:**
• Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen da boligen ligger i etasje over kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke at nivåene ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Lutede og malte trefyllingsdører, enkeltdører og to-fløyede dører.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte dører lar seg ikke lukke tilstrekkelig og enkelte dører tar i karm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke lar seg lukke tilstrekkelig, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

#### Generell

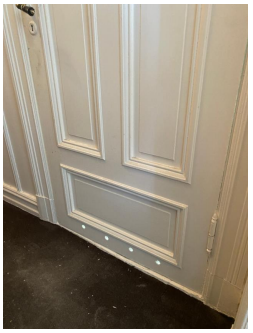
**Beskrivelse**

Nyetablert og utvidet våtrom fra 2025. Våtrommet var iflg. tidligere bestående av toalett og dusjrom.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser samt bildemateriell er fremvist. Dokumentasjon innlagt på www.boligmappa.no

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Overflater himling

**Beskrivelse**

Nedforet himling med pussede og malte overlater.
Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnes og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Overflater vegger

**Beskrivelse**

Pussede og malte overflater i hoveddelen og toalettet. Flisbelagte og malte vegger i dusjnisje.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flisbelagte gulv. Storformat fliser på hovedgulv og toalett. Småfliser i dusj.

Merknad:
For generell orientering vedrørende storformat fliser. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor ikke et avvik, og er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

**Beskrivelse**

Gulvkonstruksjoner i betong. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Nivå-, fall og høydeforskjell mellom topp slukrist, punkt ved terskel/synlig membran og nedsenk er målt med krysslaser. Tilstrekkelig høydeforskjell, fall på hovedgulvet og fall i dusjnisje.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Synlig åpent rennesluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås og synlig membran under klemring.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Merknad:
Det er registrert en mindre utsparing i rustfri slukdel for å lette uttak av vannlås ved rengjøring. Ingen rustdannelse eller funksjonssvikt registrert på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha ingen vesentlig konsekvens.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjbab/wc er utstyrt med veggmontert servantskap med glatte trefinerte fronter. Veggfliser og veggspeil med veggbelysning. Heldekkende servantplate i kompositttlaminat med overmontert servant med 1-greps blandebatteri. Toalettrom med vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningshull fra innebygget sisterne. Dusjrom med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og veggnisje/hylle. Nisje med avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk og luftespalte i dørblad.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales, om mulig, å etablere mekanisk avtrekk fra våtrommet som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima.

Det kan være at boligselskapet har egne bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1 Varme

**Beskrivelse**

Elektriske varmekabler i gulv.

## 4. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG IU Hulltaking

**Beskrivelse**

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i bakvegg til våtsoner er ikke utført. Omsluttende vegger vender inn mot toalettrom med våtromsplater/membraner og original dobbeltbelagt rupanelsvegg mot kjøkken og utforet vegger på innsiden av våtrommet.

# KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

### TG 1 Kjøkkeninnredning

**Beskrivelse**

Nyere kjøkkeninnredning med benkeskap med glatte trefinerte fronter med integrerte grep. Veggfliser. Benkeplate i kompositttsten. Underlimdt

oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombikjøleskap. Synlig komfyrvakt i himling.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spisestue.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

## 4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

### TG 2 Kjøkkenavtrekk

**Beskrivelse**

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i induksjonstopp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er koketopp med integrert kullfilterventilator og ingen forserte/mekaniske avtrekksløsninger direkte fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales, om mulig, å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima.
Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og skiftes regelmessig for å opprettholde god effekt.

Det kan være at boligselskapet har egne bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelingsstammer/samlestokker montert i vegg bak vaskemaskin/tørketrommel. Dokumentasjon fremvist i form av bilder og www.boligmappa.no

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.
-
Felles vannrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

**Vurdering av avvik:**
• Er det ikke montert lekkasjeføler med magnetventil/stengeventil i benkeskap på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjeføler med magnetventil/stengeventil i benkeskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende vannskader i boligen. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje uten at dette oppdages i tide.

# Tilstandsrapport

## Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast og støpejern/MA. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.
-
Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med utlufting/tilluft via vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet og ny NS.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannsbereder

**Beskrivelse**

194 liters gulvmontert bereder fra 2019 plassert i kjeller. Bereder er montert med fast el-punk med av/på bryter. Avrenning til sluk i gulv.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg i gang. Digital strømmåler plassert i felles elskap.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er felles brannvarslingsanlegg i gården. Synlige detektorer og slukkeutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.
Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

### ⚠ Piper og ildsteder

**Beskrivelse**

To pipeløp med muligheter for montering av ildsteder iflg. eier. Pipeløpene er utvendig pusset og malt.
Det er ikke montert ildsteder på befaringstidspunktet.

Pipestokker er oppført i teglsten. Pipestokkene er synlige fra flere sider eller delt med naboseksjonen. Det er ikke registrert sprekker eller riss på befaringstidspunktet.

Tilstandsrvurdering av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Merknad:
Ved befaring var garderobeskap på hovedsoverommet plassert inntil pipestokk. Minste avstand skal være 30cm.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen da boligen ligger i etasje over kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke at nivåene ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

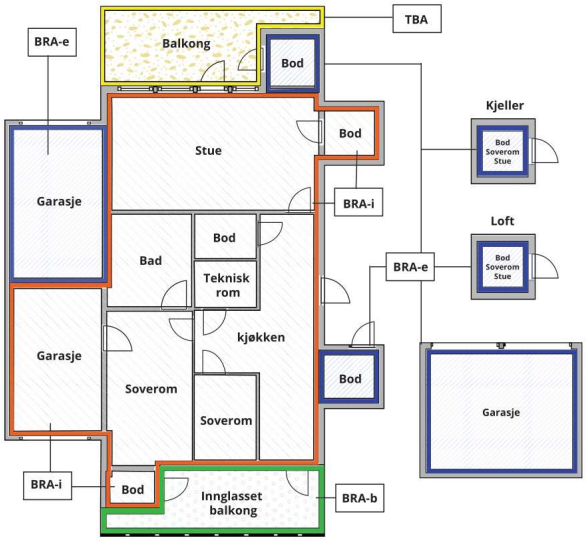
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| 4. etasje | 107 | | | 107 | |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **107** | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **120** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 4. etasje | Entré, gang, dusjbad/wc, kjøkken med spisestue, stue, 3 soverom | | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.
BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige areal er 107,4m2. og arealer er avrundet til nærmeste hele i arealoversikten.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 10m2. og én bod med dels skråtak på felles loft på ca. 3m2. Bodarealene inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Kjøkkenet er flyttet ut i opprinnelig spisestue. Tidligere kjøkken er omdisponert til soverom. Det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring.

Iht. ny NS3600 fom. 1. juli 2026 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som skal innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen, og boligen kan derfor være i strid med byggeforskrift og byggesøknader.

Det er selger eller selgers medhjelper (megler) sitt ansvar å innhente nødvendige offentlige opplysninger, herunder godkjente byggesakstegninger. Utførte arbeider er trolig ikke søknadspliktige, da arbeidene er utført innenfor egen bolig og egen branncelle.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ombygging og oppussing. Dokumentasjon fremvist i form av bilder.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.9.2026 | Jan Nicolai Aamot | Takstingeniør |
| | Eierne fremviste og ga opplysningene om boligen | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 192 | 0 | 2 | 653 m² | Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no | Eiet |

**Adresse**
Stensgata 24 B

**Hjemmelshaver**
Sissel Valborg Beitohaugen

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører |
|---|---|---|
| Sameiet Stensgata 24 | 130 / 1783 | i regi av styret |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 4(5)-roms leilighet. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Adamstuen. Omkringliggende bebyggelse består av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og flotte tur og rekreasjonsområder i Stensparken. Flere barnehager og skoler i alle alderstrinn i nærområdet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Om tomten

Opparbeidet gårdsrom med asfalterte overflater.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert. Felleskostnadene inkl. bl.a. internett, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste, generell drift av boligselskapet. Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 5.539,-.

### Parkering

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering.
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

## Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2026 | Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret. |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring | SP0007637091 | | | |

**Kommentar**
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.09.2026 | Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått. | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Forretningsfører | | Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Informasjon om eier | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | | Informasjon om tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |
| Arealberegning og plantegninger etter skanning | | | Gjennomgått | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.09.2026 | Rapportutkast godkjent av eier |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

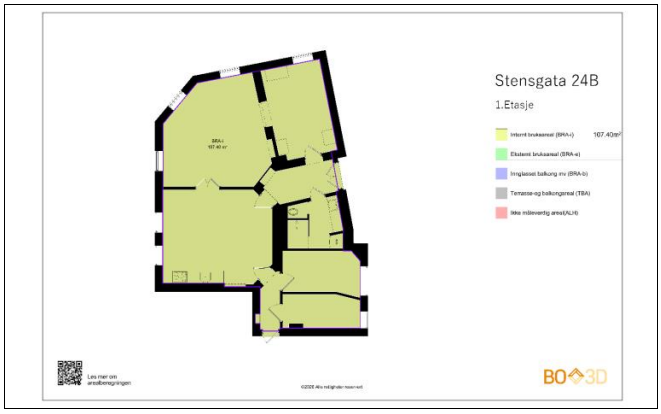
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

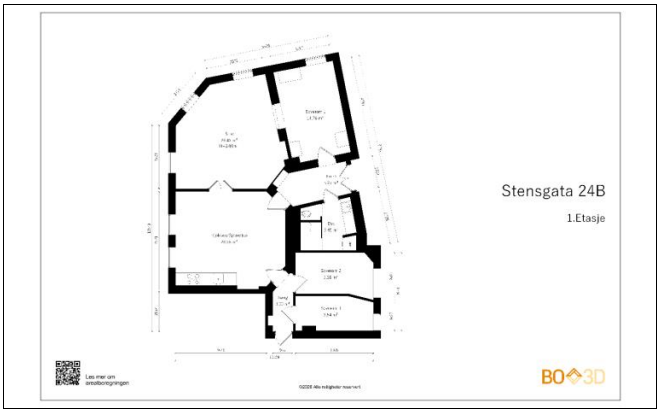
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Andre bilder



Boa

Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Foretaksregisteret: 913 439 880
Dato: 17.09.2026
Oppdragsnr.:1-26-0085
Megler:Tommy Friestad
Telefon:+47 95 99 53 20
Epost:tommy@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no)

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:**Stensgata 24 B
**Hjemmelshaver(e):**
**Eiendom:**gnr. 216, bnr. 192, snr. 2 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

**- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
**- Vedtekter og husordensregler for sameiet**
**- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Boa

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 216, bnr. 192, snr. 2 i Oslo
Adresse: Stensgata 24 B
Onr. 1-26-0085

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5539

Felleskostnader inkluderer Internett

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 5539

Utestående krav: 2707 pr 02/09/2026

Forsikret i If Polisenr SP00076 37091 Forfall 02.11.2026 Betalt 03.08. 2026

Andel egenkapital kr. 13022 pr 02.09.2026
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

## Andre opplysninger: Sameiet har ingen lån

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Felleskostnader blir indeksregulert hvert år.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Boa

Boa

Eventuell annen informasjon:

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Nei |

**Gebyr(er):**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 1500 |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 1500 |
| Evt. andre gebyrer | Kr | 0 |
| Kontonummer for gebyrer: | | 3000 50 12348 Sparebanken Norge |

**Styreleder i sameiet**

| | |
|---|---|
| Navn: | Joachim Guslund |
| Adresse: | Stensgata 24B |
| Telefon: | |
| Fax: | |
| E-post: | stensgata24bc@gmail.com |

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

**Husordensregler Stensgata 24 B og C**
(Pr 02.05.2017)

Hensikten med husordensreglene er å sikre beboere hygge, ro og orden, samt like rettigheter. Reglene er gjort så omfattende som mulig for å unngå mulige konflikter løst før de oppstår og for at de kan brukes som oppslagsverk i tvilstilfeller.

Alle beboere plikter ubetinget å følge husordensreglene. Styret og eiere skal påse at reglene følges. Med disse reglene oppheves alle tidligere reglementer som betegner seg "husordensregler", "husorden" eller "Ordensreglement".

## Kapittel I, Overordnede Bestemmelser

### §1 Hovedregel

Ingen skal bruke sin leilighet eller eiendommen for øvrig på en slik måte at andre beboere forstyrres, sjeneres eller utelukkes fra tilsvarende bruk, eller at gårdens omdømme nedsettes.

### §2 Definisjoner

Med fellesareal menes i disse regler oppganger, trappehus, korridorer, kjeller- og loftsganger og gårdsrom med areal. Med fellesrom menes i disse regler rom i eiendommen som er stillt til felles bruk sykkelanlegg, lagerrom osv.

## Kapittel II, Ytre Orden

### §3 Særinstrukser

For bruk av fellesrom og fellesarealer kan styret utferdige særinstrukser. Disse gjelder som del av husordensreglene inntil første sameiermøte og for øvrig etter sameiermøtets godkjennelse.

### §4 Fellesarealer og fellesrom

Fellesarealene må ikke belemres med beboernes gjenstander. Gjenstander som lbeboerne ikke har plass til må de selv ta ansvar for å kvitte seg med eller oppbevare i egne boder eller i felles lagringsplasser godkjent av styret som lagringsplass.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner og lignende plasseres på anviste steder.

Det skal ikke legges ut mat til dyr eller fugler på fellesarealer da dette kan tiltrekke rotter og duer m.m.

### §5 Boder

Alle boder må være låst og merket tydelig med beboers navn. Boder som ikke er merket med en aktuell leieboers navn vil bli regnet som forlatt og innholdet kan bli

kastet uten varsel.

## §6 Søppeltømming

Selskapets fellesareal skal ikke belemres med søppel og kasserte gjenstander. Avfall må ikke settes eller forårsake tilsøling i oppganger, kjellerganger og rundt søppelkassene. Søppelkassene må ikke fylles opp slik at lokket ikke går igjen.

## §7 Lufting av fellesarealer og rom

Dører og vinduer til fellesarealer og rom skal i alminnelighet holdes lukket. Dersom en beboer finner lufting nødvendig er vedkommende ansvarlig for at vinduer og dører blir
lukket igjen innen rimelig tid og før vedkommende forlater eiendommen under enhver omstendighet.

## §8 Branndører

Branndører må ikke settes åpne ved sperre eller lignende, med mindre beboeren hele tiden oppholder seg ved døren. Vær spesielt oppmerksom på lufting i rørførende rom
under den kalde årstiden.

## §9 Låsing av dører

Hovedinngangsdøren skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å sette opp felles inngangsdører, inngang til loft, kjeller eller hovedport til bakgård ved sperre eller lignende. Er det nødvendig å sette slike inngangsdører åpne med sperre eller lignende for kortere tid, har vedkommende ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn eller på annen måte får adgang til eiendommen.

Dersom den automatiske dørlukker i hoveddør ikke går igjen må styret varsles snarest. Beboere må da sørge for å smekke igjen døren og varsle andre om å gjøre det
samme. Når det ringes på utenfor må ingen slippes inn før man over calling-anlegget eller ved selvsyn fastslår at vedkommende er kjent besøkende.

Dersom en beboer oppdager uvedkommende inne på eiendommen eller i gårdsrom skal styrets formann eller et styremedlem varsles umiddelbart.

## §10 Fasader

Markiser, skilt, plakater, blomsterkasser, flaggstenger og lignende fasadeutstyr må ikke settes på gårdens fasader mot gaten uten skriftlig tillatelse fra styret. På balkong eller i vindu mot gaten må ikke tøy eller lignende plasseres til lufting på en slik måte at det er synlig fra gaten.

## §11 Parkering

Biler og kjøretøy må ikke parkeres på fortau utenfor hovedinngangsdør eller

hovedport uten for kortere av- og pålasting.

### §12 Elektrisk lys og apparatur

Elektrisk lys og apparatur for øvrig skal behandles med omhu og forsiktighet. Den som oppdager utbrente lyspærer eller ødelagte lys skal straks melde dette til en i styret.

### §13 Åpen ild

Det er strengt forbudt å bruke levende lys eller annen form for ild i fellesarealer og fellesrom inne. Fakler og lignende ved inngangsdører skal plasseres på forsvarlig avstand fra bygget. Det samme gjelder grilling. Grilling skal dessuten bare foregå dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere med tanke på røyk- og matos.

### §14 Oppslagstavlene

Oppslagstavlene innenfor de to hovedinngangene skal kun benyttes av styret-eller andre etter styrets skriftlige tillatelse. Styret har rett til å fjerne oppslag. Beboere plikter å holde seg underrettet om oppslag.

### §15 Ytre ro

Barn må ikke leke i korridorer eller trappeoppganger. Barn kan leke i bakgård, men ikke støyende lek etter kl. 20. Barn bør ikke oppholde seg i gårdsrom når det er fare for takras eller når det foregår vedlikeholdsarbeid som kan medføre fare.

## Kapittel III, Indre Orden

### §16 Leilighetenes behandling (for leietakere)

Leiligheten skal behandles med omhu og forsiktighet, slik at de ikke utsettes for skade. Leietakere plikter straks å innsette nye ruter når ruter knuses, uten hensyn til hvem som
skal erstatte dem. Kraner og klosetter skal til enhver tid holdes ordentlig pakket og i forsvarlig stand, slik at skader eller sjenerende sus og rørlyder ikke oppstår.

Alle leietakere må skilte egne inngangsdører, postkasse, boder og utendørs ringeklokke med navn slik at det til en hver tid er oversiktlig hvem som bor i leiligheten.

### §17 Reparasjoner–

Om beboere ser behov for akutte vedlikeholdsbehov i fellesområder eller fellesareal må de ta kontakt med styret. Ved mindre akutte behov så kan de benytte listene på oppslagstavlene i begge oppganger.

### §18 Husdyr

Husdyrhold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret har rett til å vurdere i hvilken grad husdyrhold er til sjenanse.

**§19 Lufting av leiligheter og gjenstander**

Det er forbudt å lufte ut leiligheter gjennom dørene til korridorer og trappeoppgang da dette forårsaker matos i ganger og trapper, og dette er sjenerende for andre beboere.
Det er forbudt å pusse sko, riste tøy, tepper, matter og lignende i korridorer og oppganger, ut fra vinduer og balkonger.

**§20 Veggedyr og utøy**

Merker en beboer veggdyr eller utøy skal styret straks varsles. Beboere plikter å holde renhetsstand i leilighetene for å unngå skadedyr.

**§21 Navneskilt og merking av postkasser og ringeklokke**

På entrédøren til leilighet, ringeklokke utendørs, postkasse og boder skal det være leselige navneskilt med navn til alle som bor i hver enkelt leilighet, trykket svart på hvitt. Det er ikke tillatt å skrive direkte på døren, postkasse eller ringeklokke.

Styret skal til enhver tid ha full oversikt med kontaktnummer til alle som bori gården. Eiere plikter å melde til styret hvem som bor i hver enkelt leilighet med kontaktnummer. Nye beboere skal meldes til styret innen en uke.

**§22 Trappevask**

Trappevask i gården utføres av rengjøringspersonell og dekkes gjennom fellesutgiftene.

**§23 Indre ro**

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i gården. Dette gjelder både innenfor hver enkelt leilighet og i fellesarealer. Det tillates ikke i nevnte tidsrom å spille piano og/eller
andre støyende instrumenter, TV, radio, musikkanlegg slik at det forstyrrer andre.

Ved selskap og særskilte anledninger skal alle beboere varsles på forhånd. Da skal navn, leilighet og kontaktnummer meddeles. Støy skal da holdes på et ansvarlig nivå.
Dersom en nabo har krav på særskilt hensynsfullhet for eksempel ved sykdom og lignende må selskapeligheter innskrenkes til det nødvendigste.

Musikkundervisning er bare tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret. Før godkjenning gis skal den som ønsker å undervise selv rådspørre andre beboere. Styret kan i
tillatelsen sette vilkår og begrensninger. Spilling med støyende instrumenter eller høyt påsatt radio, TV eller musikkanlegg for åpne vinduer er forbudt.

## §24 Fraflytting

Eier av leiligheter som leies ut skal ha adgang til leilighet når leieboer er tilstede og dette er nødvendig av hensyn til besiktigelser, takster, eller for å forhindre skade, støy eller
brudd på kontrakt eller husordensregler.

Fraflyttede boere og leietakere plikter alltid å levere overtaker av leiligheten, eier eller styret alle nøkler til eiendommen, også selvanskaffede, uten vederlag.

## §25 Brann

Ved brann eller branntilløp kan brannslukningsapparat opphengt, i kjeller og på loft anvendes. Beboere/leietakere plikter å sørge for at brannslukningsapparat er montert i leilighetene og at disse til enhver tid fungerer. Alle beboere plikter også å kjenne apparatenes bruksanvisning.

Alle beboere/leietagere plikter å sette seg inn i hvordan gårdens brannalarmsystem fungerer. Info er tilgjengelig ved kontrollpanelene nederst i begge hovedoppgangene.

Ved brann eller branntilløp skal brannvesenet tilkalles med mindre brannen eller branntilløpet er så bagatellmessig at det er helt åpenbart at leieboeren kan klare slukkingen på egenhånd. Naboene skal da uansett varsles. Oppganger, korridorer og utganger må aldri blokkeres med beboeres gjenstander av hensyn til brannsikkerhet. Kjemikalier og brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig i hver enkelt leilighet.

## §26 Vannskader

Ved betydelig vannskader eller oversvømmelser har styrets formann, styremedlemmer eller, om ingen av disse er til stede, enhver leieboer rett til å bane seg adgang til kilden. **§27 Varsling i nødstilfeller**
Hovedkran til hver enkelt leilighet skal merkes med beboers navn, dette er eiers ansvar.

## §27 Varsling i nødstilfeller

I nødstilfeller skal styrets formann eller annet styremedlem varsles i nevnte rekkefølge. Dersom en av disse treffes, bortfaller varsling av de øvrige.

## §28 Bruk av balkonger

Bruk av balkong skal skje på en måte som ikke er til sjenanse eller fare for andre beboere. Det er tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av kullgrill eller engangsgrill er forbudt, med mindre annet er særskilt godkjent av styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for trygg bruk av grille og for eventuelle skader som oppstår som følge av uvettig bruk.

# VEDTEKTER

**for**

# SAMEIET STENSGATEN 24 B og C

(per 4. september 2018)

## § 1 Navn

Sameiets navn er ”Sameiet Stensgaten 24 B og C”.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 216 bnr. 192 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## § 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål.

## § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

## § 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For meldingen kan fastsettes gebyr til forretningsfører.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## § 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## § 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenstegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## §10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## § 11 Ordensregler

Husordens regler er fastsatt av sameiermøtet 2. mai 2017 **(vedlegg 4)**.

## § 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vinduer innvendig, samt eventuell utskifting, og dører mot trapperom, innvendig, utvendig og eventuell utskifting. Utvendige dører og vinduer må ikke bryte med gårdens helhetlige stil og kan ikke skiftes ut eller males i ny farge uten styrets godkjenning.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## § 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 15,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

## § 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

**§ 16 Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

**§ 17 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

**§ 18 Skader på eiendommen**

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

**§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**§ 20 Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrelsesloven kapittel 13.

## § 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## Balanse

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | **200287** | **179637** | **112682** | **1273398** | **364274** |
| Bank | 139973 | 102249 | 99496 | 1202359 | 335928 |
| DNB | 69499 | 19602 | 55813 | 0 | 0 |
| SB-sør | 70475 | 82647 | 43683 | 1202359 | 335928 |
| Fordringer | 60314 | 77388 | 13186 | 71039 | 28346 |
| Andre-kortsiktige-fordringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Husleie | 48209 | 13186 | 13186 | 71039 | 9985 |
| Seksjon-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-2 | 8156 | 4368 | 4368 | 12350 | 1654 |
| Seksjon-3 | 4680 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-4 | 17325 | 0 | 0 | 41537 | 1177 |
| Seksjon-5 | 8516 | 4564 | 4564 | 12898 | 1720 |
| Seksjon-6 | 406 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-9 | 4254 | 4254 | 4254 | 4254 | 5434 |
| Seksjon-10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-12 | 4872 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Husleie-ekstra | | | | | 18361 |
| Seksjon-1 | | | | | 0 |
| Seksjon-2 | | | | | 0 |
| Seksjon-3 | | | | | 0 |
| Seksjon-4 | | | | | 8239 |
| Seksjon-5 | | | | | 0 |
| Seksjon-6 | | | | | 0 |
| Seksjon-7 | | | | | 0 |
| Seksjon-8 | | | | | 0 |
| Seksjon-9 | | | | | 10122 |
| Seksjon-10 | | | | | 0 |
| Seksjon-11 | | | | | 0 |
| Seksjon-12 | | | | | 0 |
| Sameiet24A | 8156 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sameiet24A-TV-Bredbånd | 3949 | 64202 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **Gjeld** | **484790** | **423787** | **365720** | **115487** | **68336** |
| Andre-kortsiktig-gjeld | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | 3628 |
| Diverse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortsiktig-gjeld | 58423 | 60271 | 66540 | 114287 | 64708 |
| Forretningsførsel | 4360 | 12450 | 5750 | 11450 | 4200 |
| Forskuddsbetalt-felleskostnad | 23713 | 27821 | 26509 | 46757 | 40508 |
| Seksjon-1 | 2646 | 2646 | 0 | 2646 | 3544 |
| Seksjon-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-3 | 0 | 4108 | 4108 | 4108 | 2712 |
| Seksjon-4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-6 | 4254 | 4254 | 0 | 4254 | 5700 |
| Seksjon-7 | 3465 | 3465 | 3465 | 3465 | 4642 |
| Seksjon-8 | 4167 | 4167 | 0 | 4167 | 5745 |
| Seksjon-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seksjon-10 | 5014 | 5014 | 0 | 5014 | 6720 |
| Seksjon-11 | 4167 | 4167 | 0 | 4167 | 5745 |
| Seksjon-12 | 0 | 0 | 18936 | 18936 | 5700 |
| Sameiet24A | 0 | 0 | 14281 | 36080 | 0 |
| Sameiet24A-TV-Bredbånd | 10350 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 |
| Langsiktig-gjeld | | | | | |
| Lån-SB-sør | 425167 | 362316 | 297980 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **Egenkapital** | | | | | |
| Forrige-periode | -339607 | -284503 | -244150 | -253039 | 1157911 |
| Resultat | 55104 | 40353 | -8889 | 1410950 | -861973 |
| **Denne-periode** | **-284503** | **-244150** | **-253039** | **1157911** | **295938** |

Fordeling egenkapital / gjeld

| Seksjon | Brøk kvm | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **70** | -12706 | 58145 | 14861 |
| **2** | **116** | -21056 | 96354 | 24626 |
| **3** | **120** | -21782 | 99677 | 25475 |
| **4** | **98** | -17789 | 81403 | 20805 |
| **5** | **122** | -22145 | 101338 | 25900 |
| **6** | **125** | -22690 | 103830 | 26537 |
| **7** | **98** | -17789 | 81403 | 20805 |
| **8** | **122** | -22145 | 101338 | 25900 |
| **9** | **125** | -22690 | 103830 | 26537 |
| **10** | **151** | -27410 | 125427 | 32056 |
| **11** | **122** | -22145 | 101338 | 25900 |
| **12** | **125** | -22690 | 103830 | 26537 |
| | 1394 | **-253039** | **1157911** | **295938** |

## Resultat

| | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 (est.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | **576349** | **2540880** | **769739** | **770976** |
| | Finansinntekter | | 925 | 1456 | 3017 | 0 |
| | | Renter-kunde-utbytte | 925 | 1456 | 3017 | |
| | Husleie | | 575424 | 2539424 | 766722 | 770976 |
| | | Avskrivning | 0 | 0 | -4254 | |
| | | Ekstra | 0 | 1964000 | 0 | 0 |
| | | Seksjon-1 | 31752 | 31752 | 42528 | 42528 |
| | | Seksjon-2 | 47892 | 47892 | 64164 | 64164 |
| | | Seksjon-3 | 49296 | 49296 | 66048 | 66048 |
| | | Seksjon-4 | 41580 | 41580 | 55704 | 55704 |
| | | Seksjon-5 | 50004 | 50004 | 66996 | 66996 |
| | | Seksjon-6 | 51048 | 51048 | 68400 | 68400 |
| | | Seksjon-7 | 41580 | 41580 | 55704 | 55704 |
| | | Seksjon-8 | 50004 | 50004 | 66996 | 66996 |
| | | Seksjon-9 | 51048 | 51048 | 68400 | 68400 |
| | | Seksjon-10 | 60168 | 60168 | 80640 | 80640 |
| | | Seksjon-11 | 50004 | 50004 | 66996 | 66996 |
| | | Seksjon-12 | 51048 | 51048 | 68400 | 68400 |
| | Salg-seksjon-fellesareal | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgifter** | | | **585238** | **1129930** | **1631712** | **1173117** |
| | Driftskostnader | | 552207 | 1113075 | 1626732 | 1171651 |
| | | Brannalarm | 9491 | 12332 | 2625 | 17860 |
| | | Brannsikring | 0 | 0 | 0 | |
| | | Forretningsførsel | 5750 | 5700 | 11124 | 10000 |
| | | Forsikring | 103746 | 144760 | 197548 | 246399 |
| | | OffentligeAvgifter | 184640 | 224303 | 242150 | 252000 |
| | | Strøm | 57024 | 48136 | 59068 | 56454 |
| | | Styrehonorar | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 |
| | | Trappevask | 25000 | 22500 | 0 | 25000 |
| | | TV-Bredbånd | 104804 | 111469 | 121957 | 88164 |
| | | Vedlikeholdskostnader | 41751 | 80077 | 80435 | 57599 |
| | | Oppussing | | 443798 | 840900 | |
| | | Søppel-sykkelskur | | | | 132000 |
| | | Uteområde | | | 50925 | 266175 |
| | Finanskostnader | | 33032 | 16855 | 4981 | 1466 |
| | | Lån-rente-og-gebyrer | 32368 | 16137 | | |
| | | Nettbank | 664 | 718 | 396.5 | 433 |
| | | PurringerInkasso | 0 | 0 | 4584 | 1034 |
| | Opening-Balances | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Resultat** | | | **-8889** | **1410950** | **-861973** | **-402141** |

| | | |
|---|---|---|
| uten uteområde & skur | inntekt | 770976 |
| | utgifter | 774942 |
| | resultat | -3966 |

## Resultat

| | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 (est.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | **576349** | **2540880** | **769739** | **784848** |
| | Finansinntekter | | 925 | 1456 | 3017 | 0 |
| | | Renter-kunde-utbytte | 925 | 1456 | 3017 | |
| | Husleie | | 575424 | 2539424 | 766722 | 784848 |
| | | Avskrivning | 0 | 0 | -4254 | |
| | | Ekstra | 0 | 1964000 | 0 | 0 |
| | | Seksjon-1 | 31752 | 31752 | 42528 | 43296 |
| | | Seksjon-2 | 47892 | 47892 | 64164 | 65316 |
| | | Seksjon-3 | 49296 | 49296 | 66048 | 67236 |
| | | Seksjon-4 | 41580 | 41580 | 55704 | 56706 |
| | | Seksjon-5 | 50004 | 50004 | 66996 | 68202 |
| | | Seksjon-6 | 51048 | 51048 | 68400 | 69630 |
| | | Seksjon-7 | 41580 | 41580 | 55704 | 56706 |
| | | Seksjon-8 | 50004 | 50004 | 66996 | 68202 |
| | | Seksjon-9 | 51048 | 51048 | 68400 | 69630 |
| | | Seksjon-10 | 60168 | 60168 | 80640 | 82092 |
| | | Seksjon-11 | 50004 | 50004 | 66996 | 68202 |
| | | Seksjon-12 | 51048 | 51048 | 68400 | 69630 |
| | Salg-seksjon-fellesareal | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgifter** | | | **585238** | **1129930** | **1631712** | **959104** |
| | Driftskostnader | | 552207 | 1113075 | 1626732 | 957526 |
| | | Brannalarm | 9491 | 12332 | 2625 | 17860 |
| | | Brannsikring | 0 | 0 | 0 | |
| | | Forretningsførsel | 5750 | 5700 | 11124 | 10000 |
| | | Forsikring | 103746 | 144760 | 197548 | 160694 |
| | | OffentligeAvgifter | 184640 | 224303 | 242150 | 270460 |
| | | Strøm | 57024 | 48136 | 59068 | 49239 |
| | | Styrehonorar | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 |
| | | Trappevask | 25000 | 22500 | 0 | 16000 |
| | | TV-Bredbånd | 104804 | 111469 | 121957 | 89619 |
| | | Vedlikeholdskostnader | 41751 | 80077 | 80435 | 85653 |
| | | Oppussing | | 443798 | 840900 | |
| | | Søppel-sykkelskur Uteområde | | | 50925 | 238001 |
| | Finanskostnader | | 33032 | 16855 | 4981 | 1578 |
| | | Lån-rente-og-gebyrer | 32368 | 16137 | | |
| | | Nettbank | 664 | 718 | 396.5 | 544 |
| | | PurringerInkasso | 0 | 0 | 4584 | 1034 |
| | Opening-Balances | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Resultat** | | | **-8889** | **1410950** | **-861973** | **-174256** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| uten uteområde & skur | inntekt | 769739 | 784848 |
| | utgifter | 739888 | 721103 |
| | resultat | 29851 | 63745 |

# Årsmøtet i Sameiet Stensgata 24A

Onsdag 15. april kl 1930
Avholdet i Eskil Vogts sine kontorlokaler i Pilestredet 75D med mulighet for digital deltagelse via Google Meet.

Til stedet: Joachim Guslund, Guro Beitohaugen, Karl-Haakon Kalle, Tone Røst, Eskil Vogt.

Henriette Beitohaugen deltok på vegne av Einar Beitohaugen.
Eivind Straume Wikeland deltok som observatør/ikke stemmeberettiget.

Sissel Beitohaugen deltok digitalt

**Ikke tilstede**: Guri Pedersen/Anders Varmann. Thor-Andre Svendsen, Sindre Beitohaugen.

1. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Styreleder beklager at dagsorden for årsmøtet ikke ble vedlagt opprinnelig innkalling.
   Både innkalling og dagsorden blir enstemmig godkjent.

2. **Valg av ordstyrer og referent**
   Joachim velges til ordstyrer. Guro vil ta notater, i tillegg blir møtet tatt opp digitalt.

3. **Årsmelding**
   Årsmeldingen fra styret presenteres.

4. **Regnskap og budsjett**
   Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 presenteres av Paul Lilley. Det vektlegges at noen antagelser er blitt gjort både på kostnads- og utgiftssiden. **Økonomien i sameiet beskrives som tilfredsstillende.**

5. **Saker til avstemming**

**5.1 Forhageprosjekt**

Det ble diskutert hvorvidt dette kunne gjennomføres før sommeren, men felles ønske om rask oppstart. Det ønskes at grensen mot Stensparken blir markert med brostein.

**Det stemmes enstemmig for løsning med asfaltdekke som innstilt av styret**. Merk at Thor-Andre Svendsen og Sindre Beitohaugen skriftlig har avgitt stemme for dette alternativet i forkant.

5.2 Søppel- og sykkelskur

Det diskuteres ulike alternativer for hvordan dette skal håndteres og prioriters. I mangel av klar skisse/tegning fra leverandør blir det foreslått at styret innhenter dette fra leverandør, og at Eivind får mulighet til å utarbeidet konkurrerende tilbud basert på dette.
**Dette nye forslaget for flertall.**

6.3 Justering av husleie

Det ble ved årsmøtet 2025 bestemt av fellesutgifter årlig skal KPI justeres, og styre har besluttet at dette skal gjøres i Juli i år, og deretter januar 2027.

Det er i tillegg en diskusjon om hvorvidt redusert kostand til TV/Internett som følge av overgang fra Telenor til GlobalConnect skal reflekteres i redusert felleskostnader, eller gå til å styrke økonomien i selskapet.

Det er fremmet to forslag: Alternativ A er at redusert kostnad hensyntas når fellesutgifter reguleres i 2027, alternativ B er at redusert kostnad ikke hensyntas.

Alternativ A får 4 stemmer (Guri på vegne av egne seksjoner og for Sindre Beitohaugen via fullmakt, Thor-Andre Svendsen)
**Alternativ B får 7 stemmer (**

**Alternativ B vedtas. Det vill ikke bli tatt høyde for redusert kostnad til TV/internett når fellesutgifter justeres neste gang.**

7. **Innkomne forslag/saker**

Det er stilt spørsmål om det bør tydeligjøres/bestemmes om det skal være lov med grilling på private balkonger. Det er i dag varierende praksis og ingen eksplisitte regler i husordensreglementet.

I diskusjonen blir det henvist til anbefalinger til brannvernforeningen og huseiernes landsforening som trekker frem farene ved spesielt kullgrill på balkong. Det blir reist spørsmål om et forbud er nødvendig, eller om dette er dekket av eksisterende husordensregler. Det er hovedsakelig èn beboer som i dag bruker grillkull, men det er ikke utenkelig at andre vil gjøre dette i fremtiden

Det stemmes over innstilt forslag.
**Innstilt forslag enstemmig vedtatt.**

Styret for å ansvar for å oppdatere husordensreglene, og informere beboere.

**9. Valg av styre**

Lena og Karl-Haakon informerer at de vil tre ut av styret ved salg av sin leilighet.

Fordi styret allerede har tilstrekkelig antall medlemmer blir det ikke nødvendig med valg av nye medlemmer.

Joachim stiller til gjenvalg som styreleder for 1 år til, frem til årsmøtet 2027.

**Joachim blir enstemmig valgt inn som fortsatt styreleder.**

**Referat årsmøte Stensgata 24 B/C**

Alle seksjoner er representert

1. Innkalling og dagsorden godkjent
2. Orientering om økonomien ved Paul. Vi går i minus fordi alle utgifter har økt. Vi er nødt til å øke inntektene. Paul har laget et forslag til økt husleie. Dette forslaget er sendt til alle i forkant. Spørsmål: kan vi finne en annen avtale for teve og internett? Kan vi reforhandle forsikring? Slike spørsmål blir oppgaver for det nye styret. Eskil orienterer om oppussing av trappeoppgangene: dette er ferdig - med noen små ting som skal fikses. Det er brukt ca 50tusen mer enn budsjettert - hovedsakelig pga valg av andre fliser.
3. Forslag om økning av felles-utgifter fra Paul. Joachim forslår at vi skal legge inn en automatisk årlig justering som følger priskonsumindeks. Årsmøtet har vedtatt Pauls forslag om justering av husleie 5% fra 1. september og innbetaling av engangsbeløp før årets slutt. Årsmøte vedtar også Joachims forslag om årlig justering som følger priskonsumindeks.
4. Valg av nytt styre og ny styreleder. Eskil er ute. Guro trekker seg som styreleder men er villig til å fortsette i styret. Lena er villig til å fortsette i styret i samarbeid med sin personlige vara - Kalle. Guri fortsetter i styret. Jochim er også villig til å være i styret og kan ta på seg et lederverv. Kristoffer er også villig til å stille. Forslag: Guro, Lena, Guri, Kristoffer og Joachim velges som nytt styre - med Joachim som styreleder - forøvrig konstituerer styret seg selv. Tone, Kalle og Anders er varamedlemmer og trer til hvis deres menn/kvinner frafaller. Enstemmig vedtatt.
5. Eventuelt: hvordan blir framdriften i forgårdsprosjektet? Skal vi utsette dette i påvente av økte vedlikeholdsavgifter grunnet setningsskadene? Årsmøte bestemmer seg for å la forgårds-gruppa legge fram sitt forslag som vi tar stilling til når det kommer.
6. Eventuelt 2: Forespørsel fra Jessica og Numa om det er mulig å kjøpe loftsareal for å bygge ut. Vi trenger oversikt over økonomi og andre forhold. Det er også mulig å utrede muligheten for utbygging av 2 leiligheter. Vedtektene sier at eiere har forkjøpsrett - dette må avklares før noe tilbys. Kan vi bruke kompetansen vi har i gården for å se på hvilke muligheter det ligger her før vi evt tar kontakt med plan og bygg i kommunen? Årsmøte er positive til å utrede salg. Styret følger dette videre.

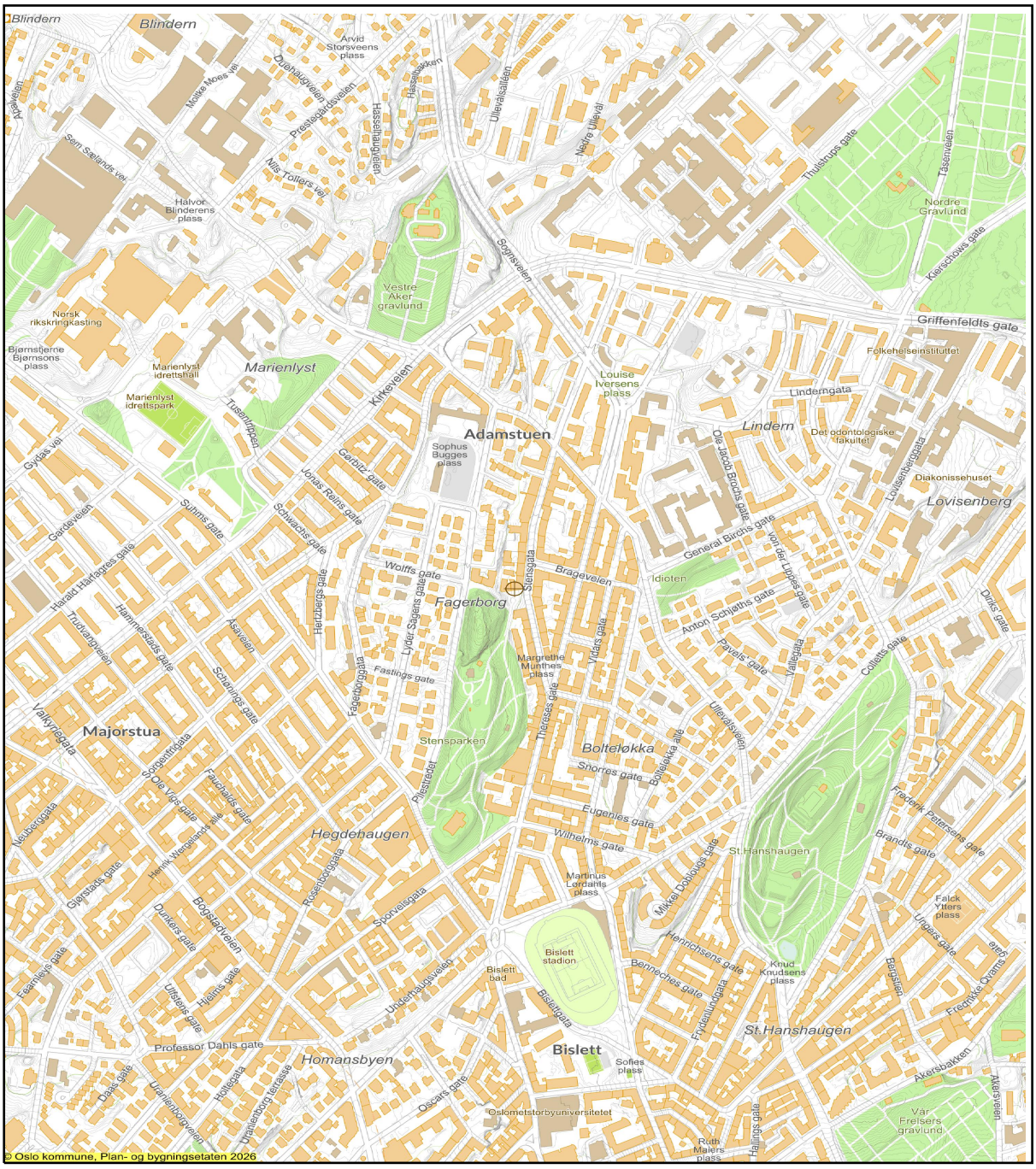



Stensgata 24 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026

# Oversiktskart

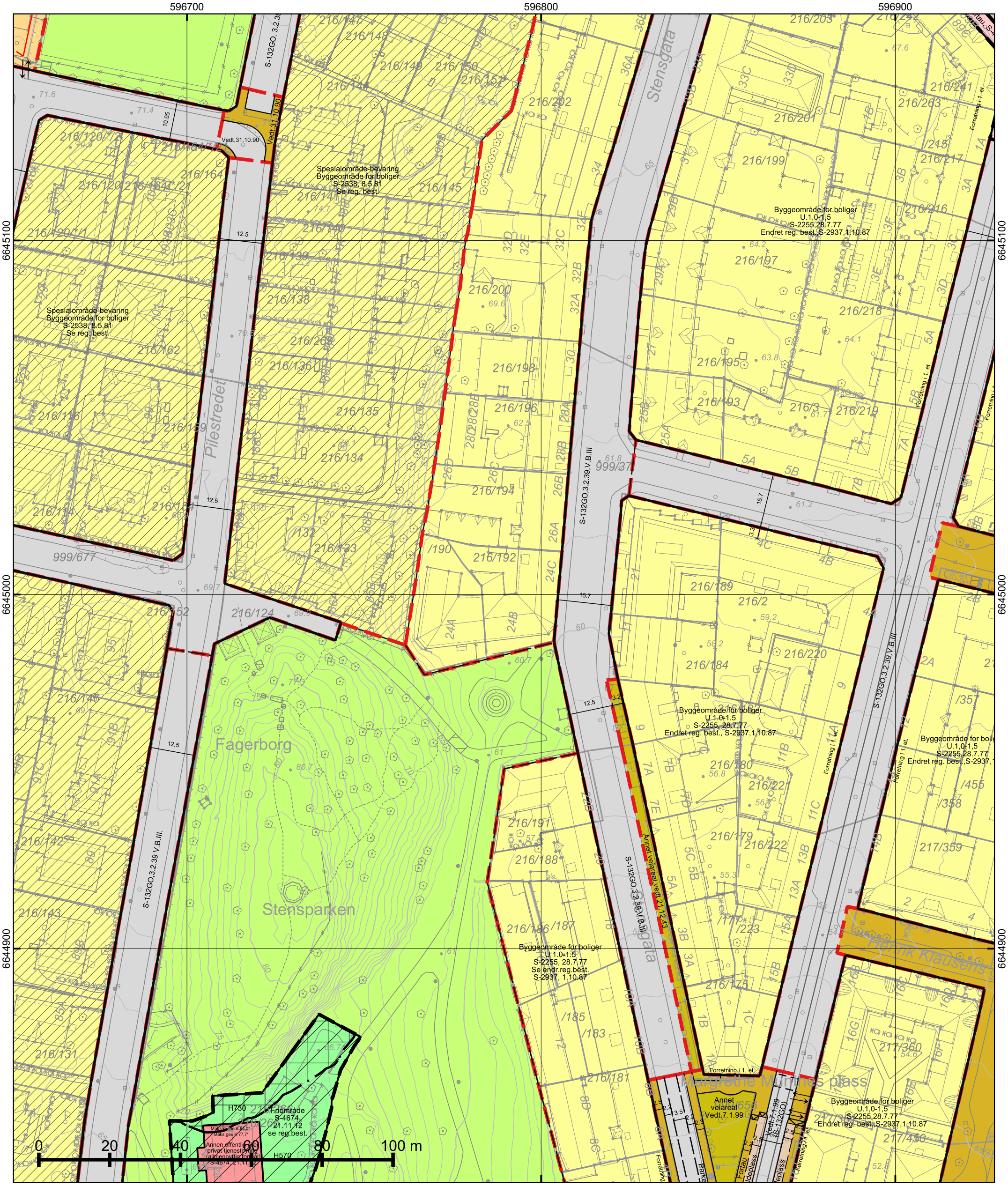
Adr.: Stensgata 24 B

Gnr bnr : 216 / 192




Dato: 03.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 162563/ 86539212

Adresse: Stensgata 24

Gnr/Bnr: 216/192

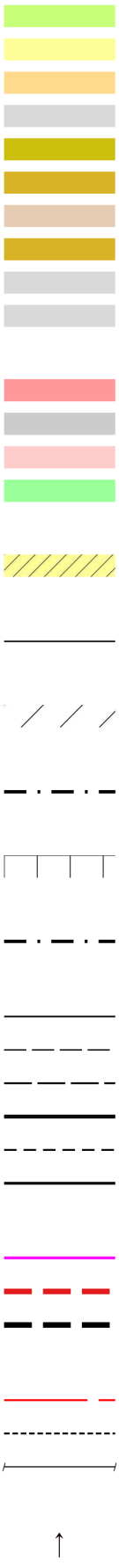
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
316 - Gatetun/gågate
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Byggegrense
Regulert fotgjengerfelt
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring


596400
596700
597000
6645300
6645000
6644700
U5
H190_2
H310_2
U4
INDRE BY-SONE
Sofienbergparken
Fagerborg
Stensparken
Fagerborg kirke
Eagerborg skole
Adamstuen
Ullevålsveien skole
Bolteløkka skole
Idioten
Louise Hiersens plass
Sophus Buggés plass
Olaf Ryghs gate
Elliotts gate
Fridtjof Nansens plass
Margrethe Munthes plass
Døvekirken
Heggehaugen
Wilhelm Færdens vei
Ullevålsveien
Sognsveien
Stensgata
Fagerborggata
August Cappelens gate
Fridtjofs gate
Gothersgate
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
Lyder Sagens gate
Pilestredet
Wolffs gate
Hertzbergs gate
Fastings gate
Industrigata
Vibes gate
Rosenkrantz gate
Schøning gate
Thorvald Meyers gate
Thorvald Meyers gate
Thorvald Meyers

# 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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539212
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 192.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 216, bnr. 192.

**GNR. 216 BNR.  192**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1893.

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

**640 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

24493

№ 24

Stenvagterbolig.

2053/93

Bygget.

Kjældre Plan.

Meter

2449.93

Ny Parken

# Skeens Gade 24.

Plan af 2den, 3die og 4de Etg.

74/93 97/94

2½

2

S

Enge Gade

2

Dagligv.

Dagligv.

3,97

3,75

3

Skeens Gade

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 mt.

BYGNINGSCHAPPEN
B.I.-No. 1864 1933
OSLO

# STENS GATEN Nº 24.

INDREDNING AV BAD OG WC.

PLAN AV 1ste ETASJE.

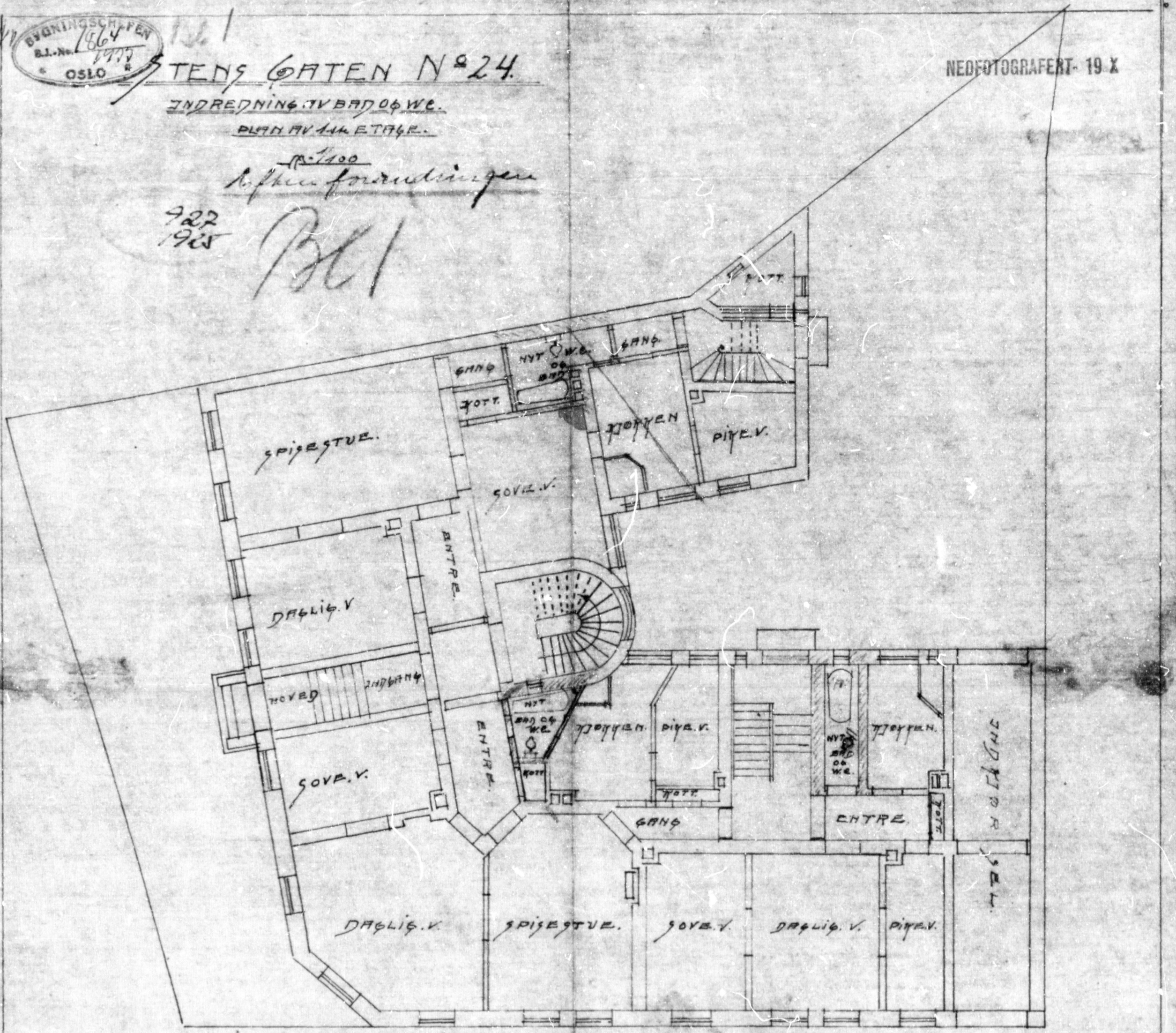
M. 1:100

Åpen forandringen

922
1933

B 1

NEDFOTOGRAFERT 19 X



BC 2

1080
1925

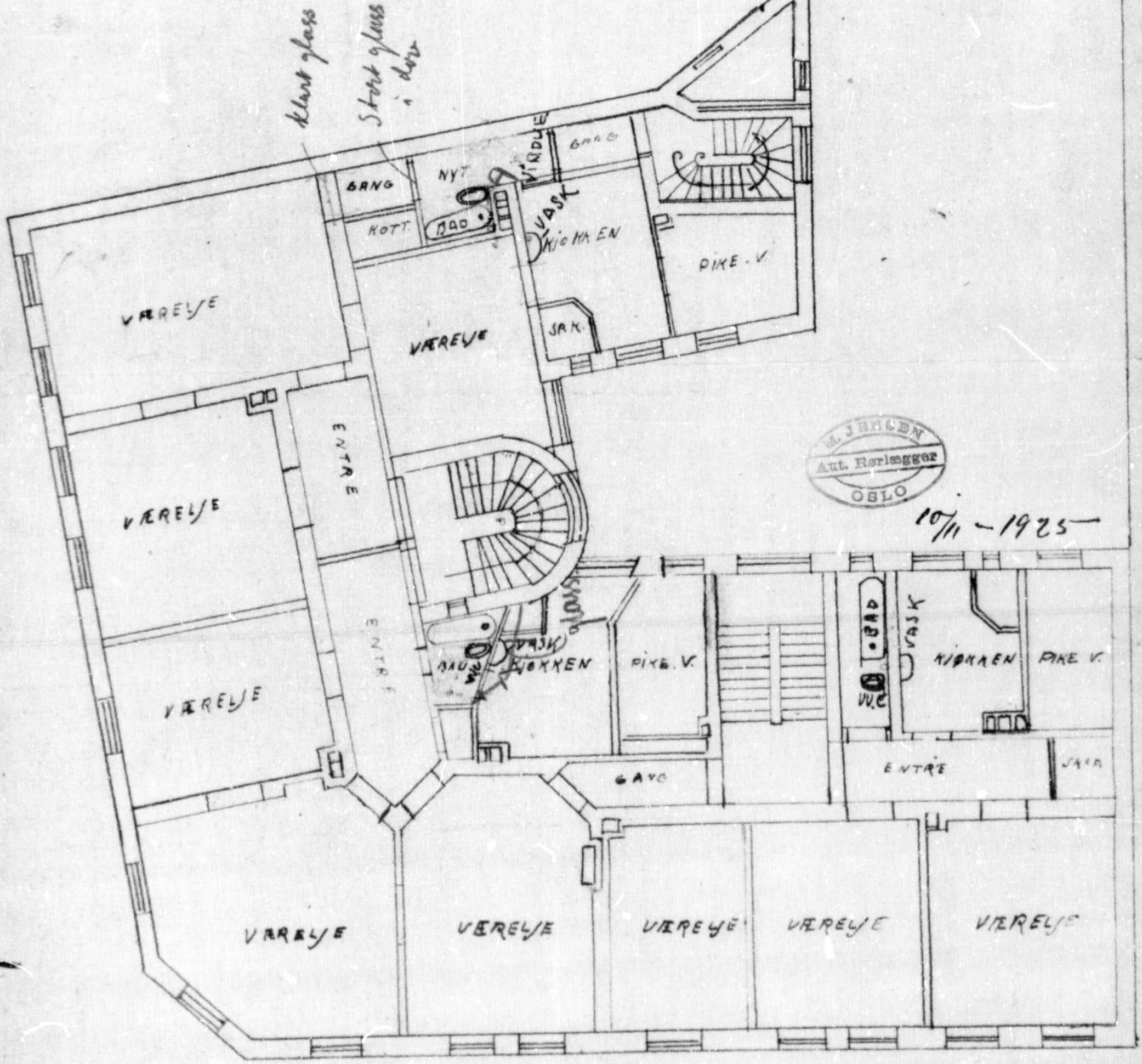
OSLO
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

# STENSGATEN Nº 24

INDREDNING AV BAD OG W.C.

PLAN AV 1ste 2den 3die & 4de ETAGE.

MAAL 1 : 100




A. JØRGEN
Aut. Rørlegger
OSLO

10/11 – 1925

MOT STENSGATEN

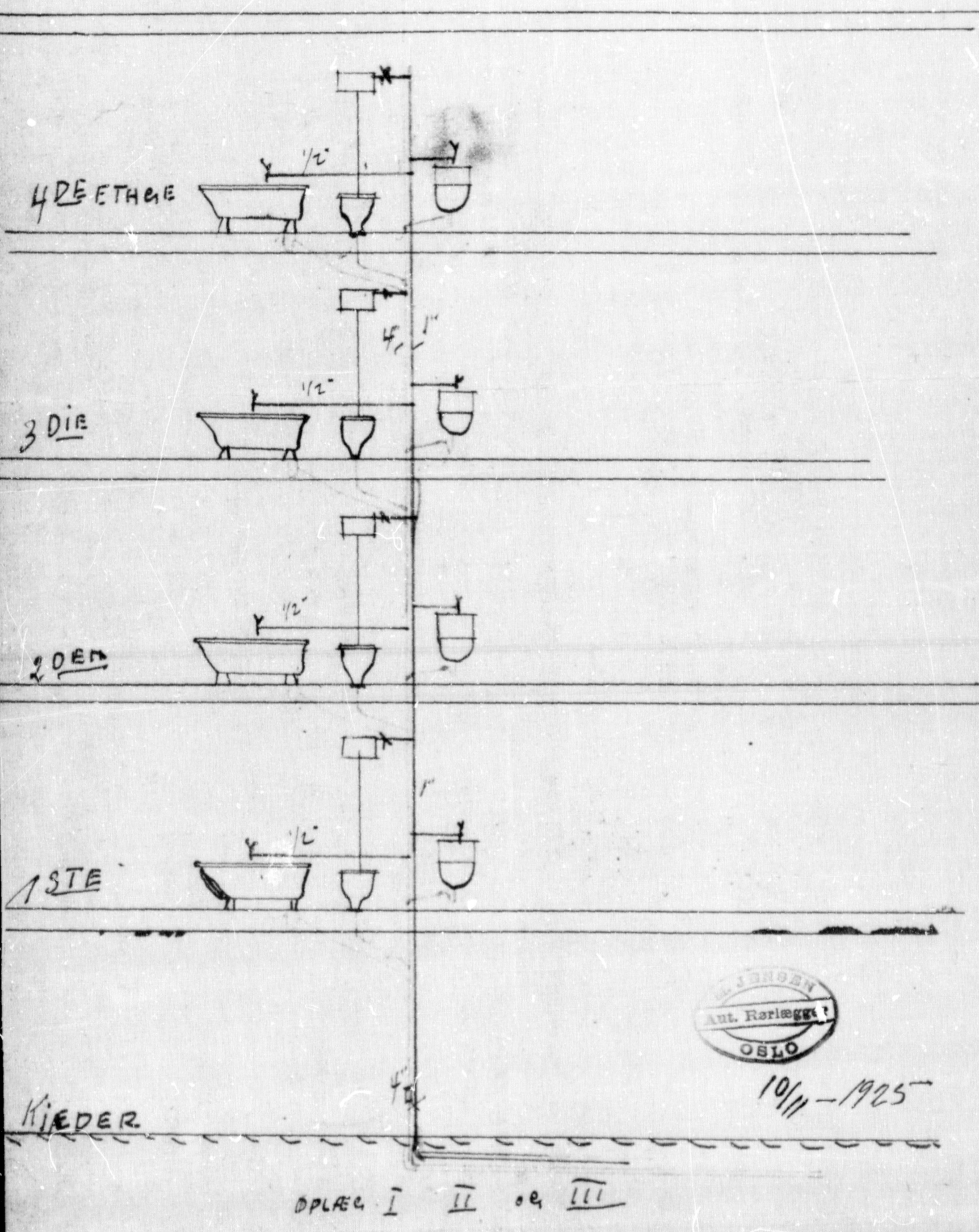
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

# STENSGATEN NR. 24

OPLÆRSKJEMA

B 3

1089
1925




Aut. Rørlegger
OSLO

10/11 - 1925

OPLÆG I II og III

# STENS GATEN Nº 24.

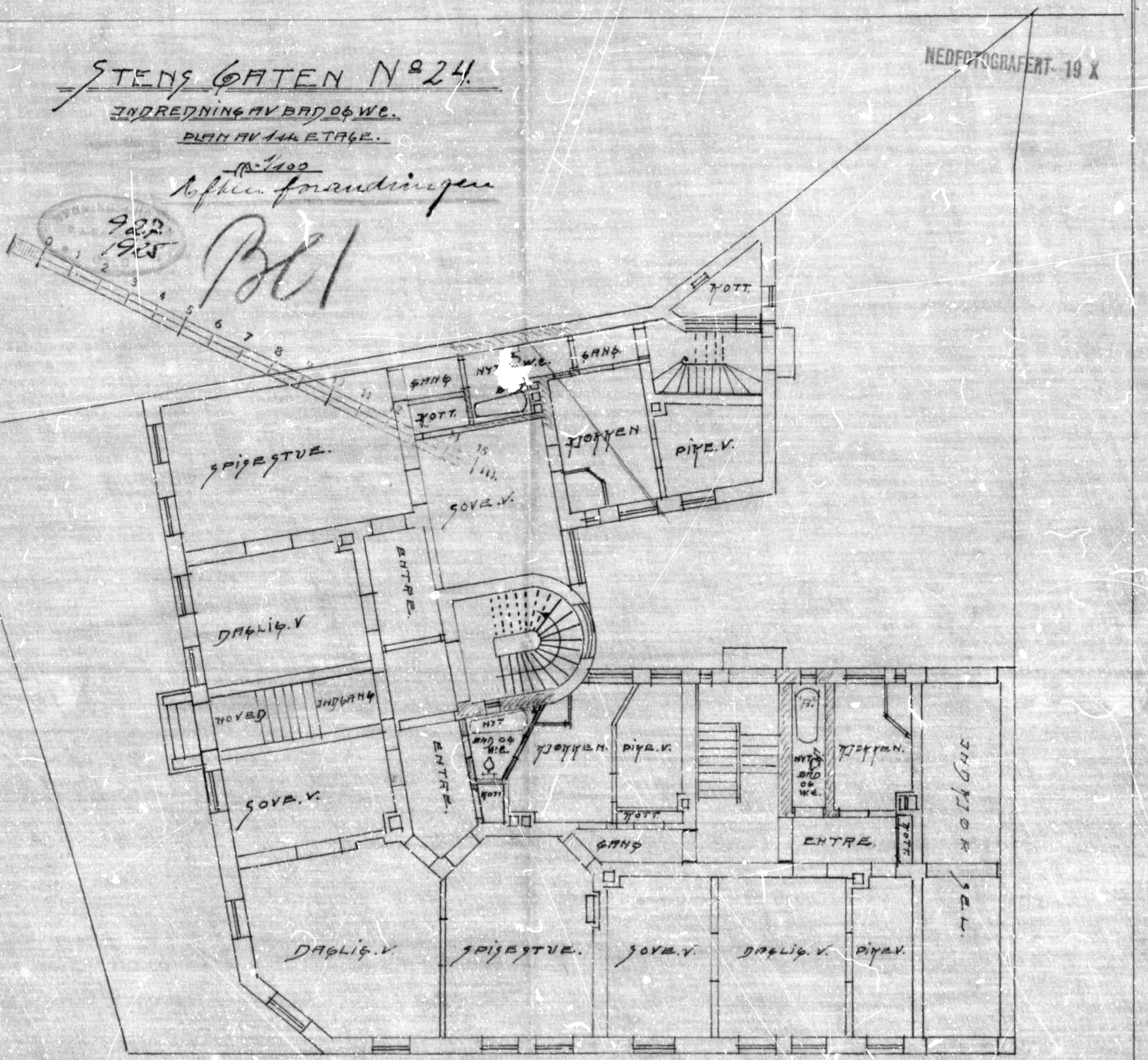
INDREDNING AV BAD OG WC.

PLAN AV 1ste ETAGE.

M. 1:100

Aften. forandringen

NEDFOTOGRAFERT 19 X



B 2

EIENDOMSCHEF
Plan-No. 227
1925
OSLO

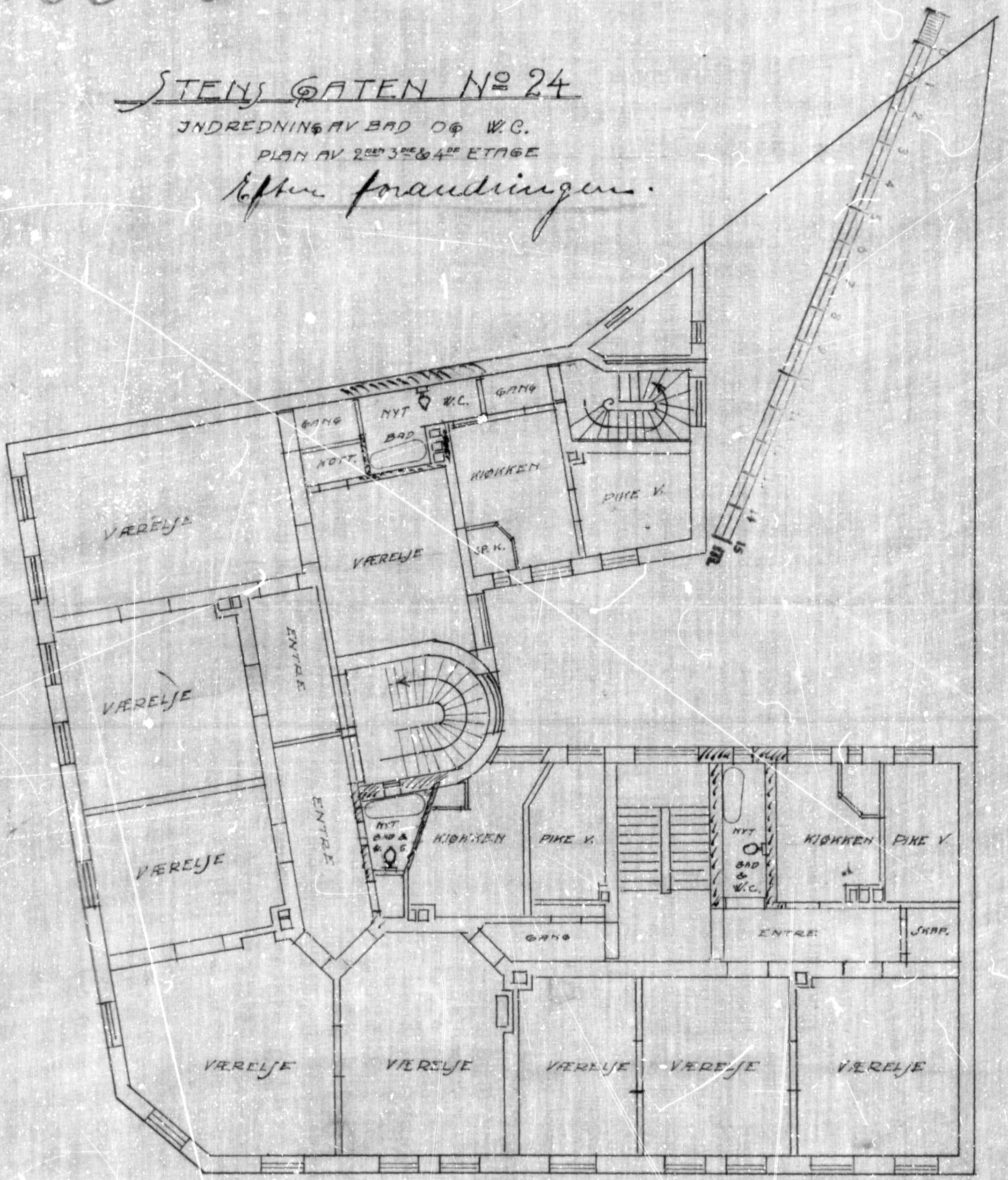
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

# STENS GATEN Nº 24

JNDREDNING AV BAD OG W.C.

PLAN AV 2DEN 3DJE & 4DE ETAGE

Efter forandringen.



# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/13330-6 | Tove Mette Pettersen | 12.03.2026 |

Adresse: Stensgata 24B
Eiendom: 216/192
Ansvarlig søker: Bygghuset AS
Tiltakshaver: Inge Wiig

## Ferdigattest - Stensgata 24 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av bad, mottatt 21.10.2025.**

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

## Godkjente tegninger og kart

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

## Ansvar

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

## Saksinnsyn

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

*Sophie Katrin Sterud*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan
Situasjonsplan

Mottakere:
Bygghuset AS, Marius Stenseth

Kopi til:
Inge Wiig

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 16.01.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 201616966-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STENSGATA 24 B OG C | Eiendom: | 216/192/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET STENSGATEN 24 B OG C | Adresse: | Stensgaten 24, 0358 OSLO |
| Søker: | BOLIGBRANN AS | Adresse: | Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Stensgata 24 B Og C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 11.01.2017.**

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til:**
SAMEIET STENSGATEN 24 B OG C, Stensgaten 24, 0358 OSLO, falkhhh@gmail.com

V. D J.-No. 2449
6 Bilag.

1 Anmeld. om Balkong
1 Skjema hertil og
1 Plan do

STADSINGENIØRENS KONTOR 2053/93 KRISTIANIA

2135/93 - 489/94 = 549/94 - 656/94 - 762/94

5 Tegninger
1 Gjennemsnitt
1 Stadsing. Beskrivelse

# Expeditions-Dokument

angaaende El. Foreningsbane.

paa Matr.-No. 24 Steens Gade

Indleveret 16 Oktober 93 Attesteret 27. 12. 94.

74/93 97/94

Sendes Hr. Gymnasiumsrektor Hr Erklæring
Kristiania 19. Oktober 1893.
Mer Lindtroe

529/93 B

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Caspis.

Oversendes den dertil Sundhedskommissionen. Anmeldelsen medtilles til Approbation. —
Christiania 19. Oktober 1893.
Mer. Lindtroe

KRISTIANIA 407/93 SUNDHEDSKOMMISSION

Den om Grundbesiddere mit nære vedkj at vurderes; men ved Forelæggelsen gjerne saadan Sag samt andsvart. —
Christiania d. 20 de Oktober 1893. —

1222-93-I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i 8813, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 24de Oktober 1893.
Gj Bull

Anmeldelse
3 Tegninger

Nr. 1089 1925

BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vann- Kloak- og sanitæranlegg

på matr.-nr. 24 Ilensgaten

Innlevert 12 nov. 1925 Attestert

Oversendes Oslo helseråd og vann- og Kloakkvesen

Oslo den 13de nov. 1925

1089/25

H. Pettersen

Disse kjøkkenskrin blir ikke godkjent som kum- mer, uten overlegg forbyndes.

Oslo helseråd 17/11 1925

Etter bemyndigelse

J. Dieseth

OSLO HELSERÅD J. Nr. 1241 1925 INGENIØR

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN. 005041 18. NOV. 1925 RØRLEGGERAVD. 68

# SAMMENDRAG

**Boligmappenummer:** BEE9459
**Matrikkel:** 301-216/192/0/2
**Bruksenhet:** H0102
**Andelsnr:** 0

**Hjemmelshavere:**
Sissel Valborg Beitohaugen

**Adresse:**
Stensgata 24 B,
0358 OSLO

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 123 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Kursfortegnelse 32112.pdf | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112949 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112950 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112951 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112952 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112953 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112954 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112955 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112967 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112968 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112969 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112970 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112971 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112972 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 6.8 Arbeider underveis i prosessen 112973 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør for strøm taklampe kjøkken, slisset i veggen | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør for strøm taklampe kjøkken, slisset i veggen 113939 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Rør for strøm taklampe kjøkken, slisset i veggen 113940 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør opplegg frem til skap | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør opplegg frem til skap 114605 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør opplegg frem til skap 114603 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Rør opplegg frem til skap 114607 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Røranlegg gang | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Røranlegg gang 114609 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Røranlegg gang 114610 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Røranlegg gang 114611 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kurser utifra Skapmuffe | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Stikk oppvaskmaskin/vannstopp og koblingsboks stikk kjøkken | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Stikk stekeovn, stikk kjøl/frys, bokser kurser stue og kjøkken | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Skisse av leiligheten | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Skisse av leiligheten 121153 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Skisse av leiligheten 121154 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Brannsentral Feil før demontering og remontering | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Brannsentral Feil før demontering og remontering 121729 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Brannsentral etter innkobling av 2stk detektorer | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Komfyrvakt stikk | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Stikk over benk kjøkken | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Lampe stue mot kjøkken | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Isolasjonsmåling hele anlegget | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Sikringskap | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Sikringskap oversikt | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet bad | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet kjøkken | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet stue | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet stue 124645 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet varmeovn | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Kontinuitet dcl | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Nye sikringer | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Plejd kode | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| 2stk floss lamper oj | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Dimmer lys hall | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |

**Post og besøk:**
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 15
0230 Oslo

**Kontakt:**
Telefon: 919 18 400
kundeservice@byggmappa.no

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Lys o hall | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Boks på fremtidig varmeovn | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Risikovurdering | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Sluttkontroll | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Samsvarserklæring | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk info | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110618 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110619 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110620 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110621 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110622 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Downlights 110623 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vegg servant | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vegg vaskemaskin | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vegg wc | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad føler | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad jording | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad endeskjøt | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk splice | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk splice 110673 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk servant | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk servant 110675 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk servant 110676 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk servant 110677 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk under vaskemaskin | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad dusj | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad wc | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad vegg dusj og wc | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk bad før støping | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Bad bryterpanel | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Ohm VK før og etter montering | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Ohm VK før og etter montering 110771 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Ohm VK før og etter montering 110773 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Ohm VK før og etter montering 110774 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| ISO VL før og etter montering | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| ISO VL før og etter montering 110776 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| ISO VL før og etter montering 110777 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| ISO VL før og etter montering 110778 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110780 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110781 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110782 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110783 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110784 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110785 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110786 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110787 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110788 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110789 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110790 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110791 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110792 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110793 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110794 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110795 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110796 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110797 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Førings veien på alle rørene vi satt opp den 01.07.25 110798 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Tom rør til begge viftene på bade | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Tom rør til begge viftene på bade 110800 | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Lampepunkt wc | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Dybde på treverk gulv | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Nano I dusj bokser | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |

**Post og besøk:**
Postboks 2923 Solli
Dronning Eufemias gate 16
0230 Oslo

**Kontakt:**
Telefon: 919 18 400
kundeservice@bilagmappa.no

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Vk >200 før innkobling | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vk 71 ohm før innkobling | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Vannstopp og dir.kobling vvb kjeller | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Garantiskjema for Nexans varmekabel bad | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Risikovurdering | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Sluttkontroll | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |
| Samsvarserklæring | LYSGLIMT ELEKTRO AS | Elektriker | 2026-05-08 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Oslo

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200411657

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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

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

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

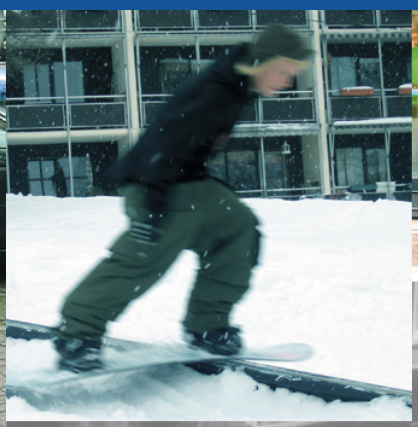
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

**Kdp. nr. 17**
**Vedtatt 22.04.2009**

# Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

# Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

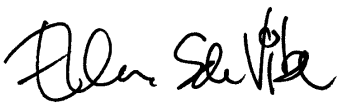
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

# 2. Planens mål

## Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

## Delmål

**Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:**

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

**Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:**

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

**Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:**

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

## § 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

## § 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

**§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser**

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

**§ 3.2 Lokale torg og møteplasser**
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

**§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

**§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass**
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 [1]. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

**§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

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

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

***Kulturminner***
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

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

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

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

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

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

***Universell utforming – tilgjengelighet***
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

***Trygge møtesteder***
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

***Bruk av vegetasjon og vann***
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

***Sol-, lys- og lokalklimaforhold***
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

***Støy/forurensing***
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

***Tilrettelegging for sitteplasser***
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

***Teknisk service***
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

***Utforming og materialbehandling***
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

***Krav til dokumentasjon***
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

***R5.1 Retningslinjer for utvikling.***
***R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser***
*Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:*
*a. 200 meter i indre Oslo*
*b. 300 meter i ytre by.*

*Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".*

***R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"***
*Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:*
*• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*
*• For utbygging som omfatter inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*
*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:***
*• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres*

*minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*

*• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*

*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1d Inntil torg/møteplass***

*Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av 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 avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

***R5.3 Retningslinjer for tiltak***

*Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.*

**§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

***R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål***
*Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.*

*Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.*

**§ 5.5 Overordnet forbindelse**
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

## § 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

## § 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 $m^2$ BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

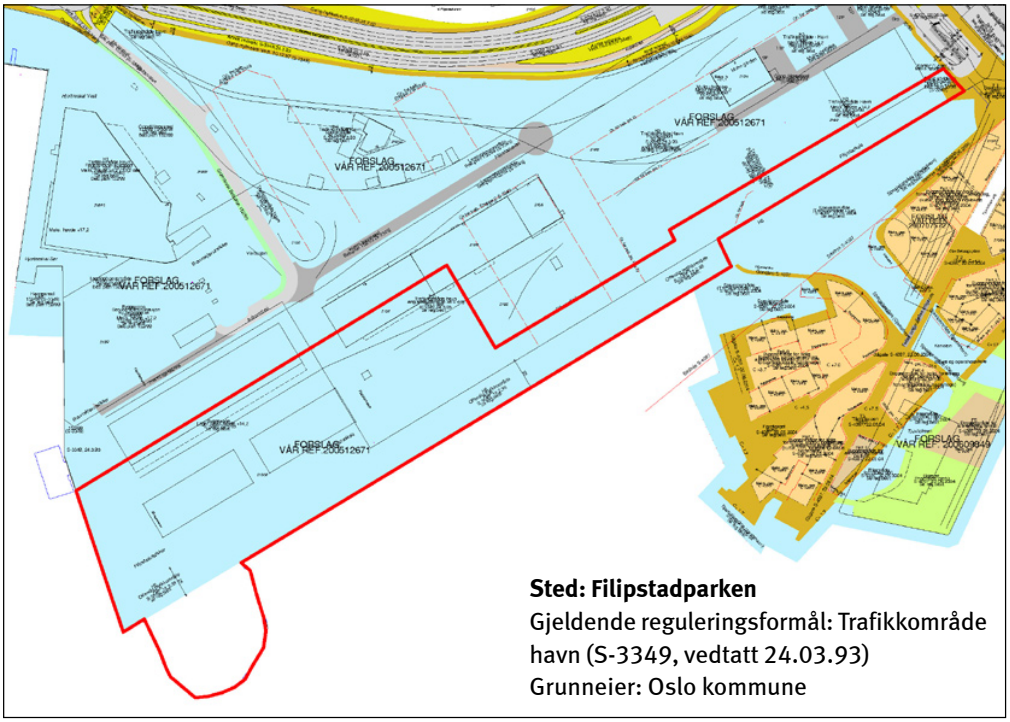
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

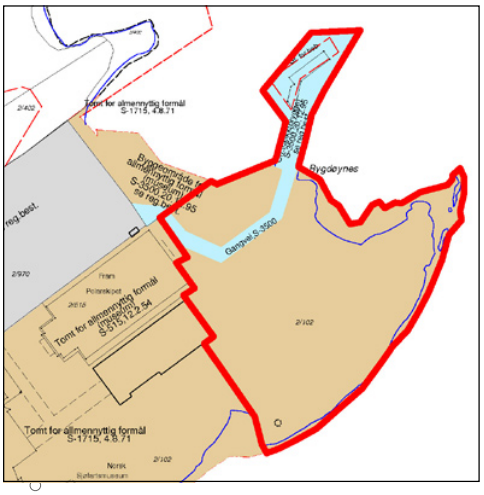
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

## Bydel Frogner

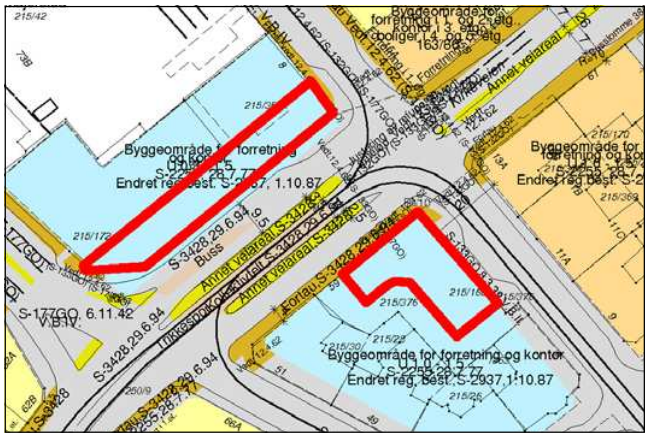



**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



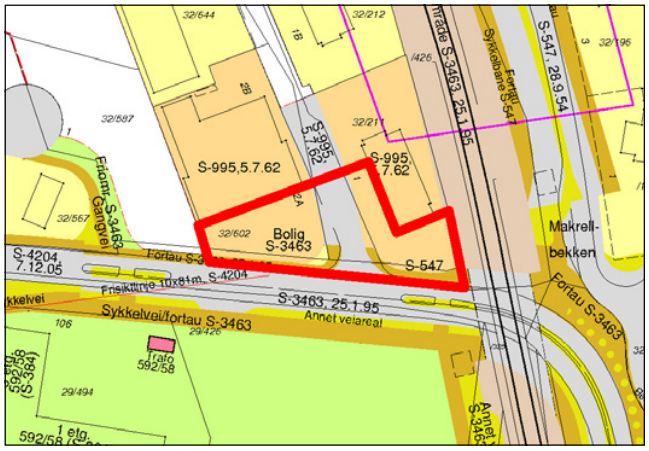

**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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




## Bydel Vestre Aker

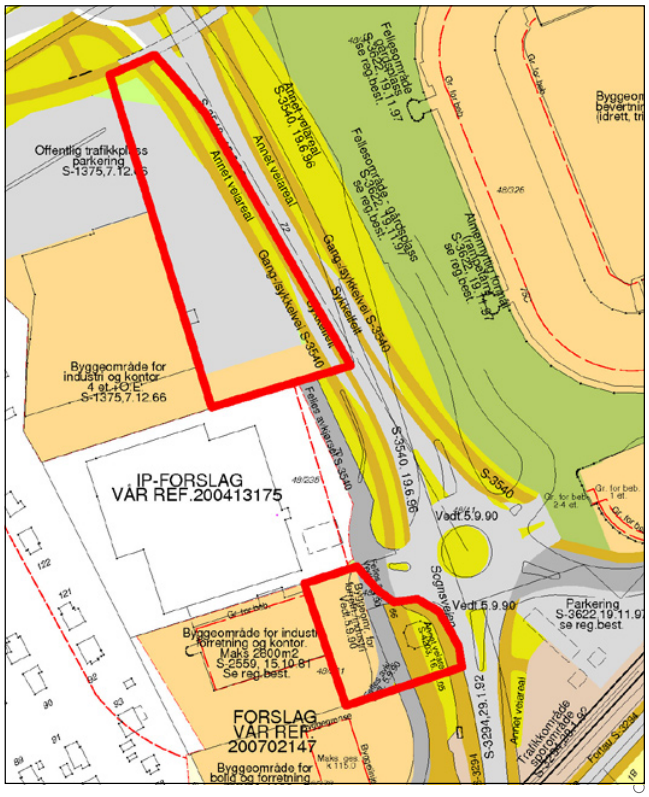
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

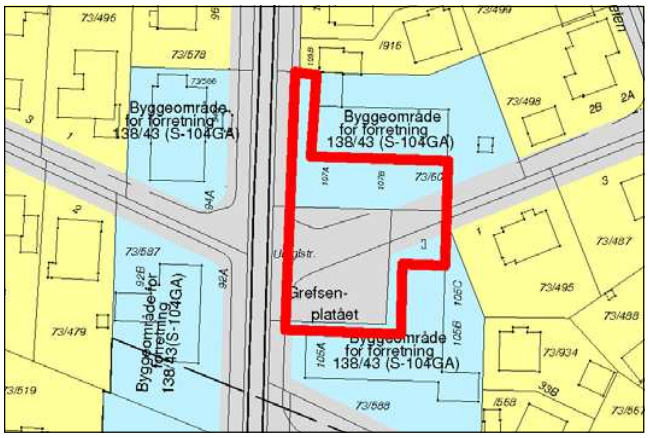



## Bydel Nordre Aker

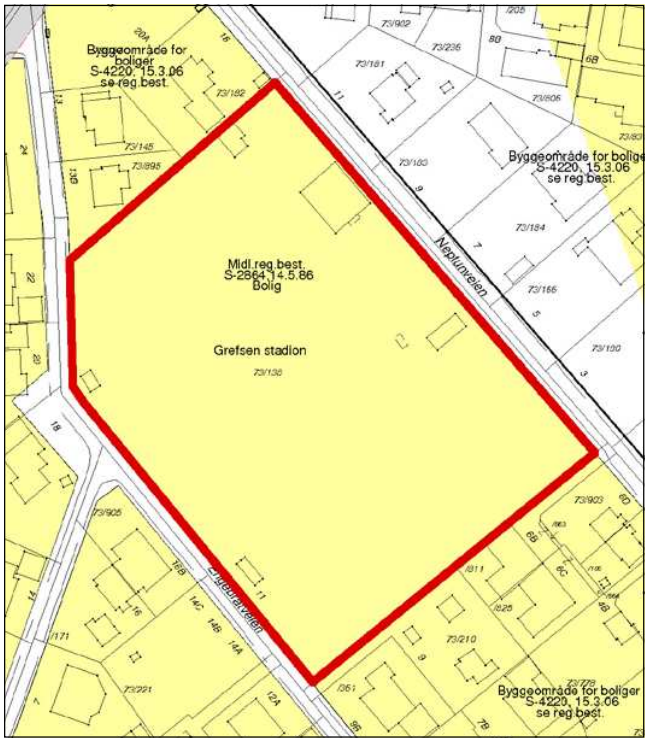
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



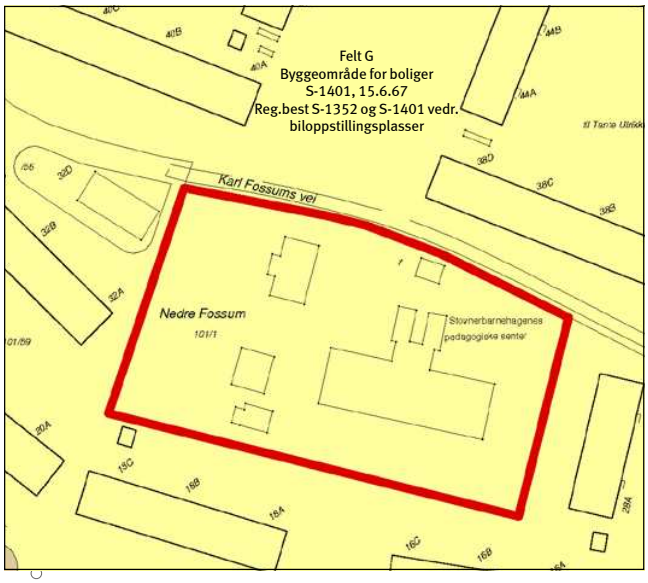



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




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

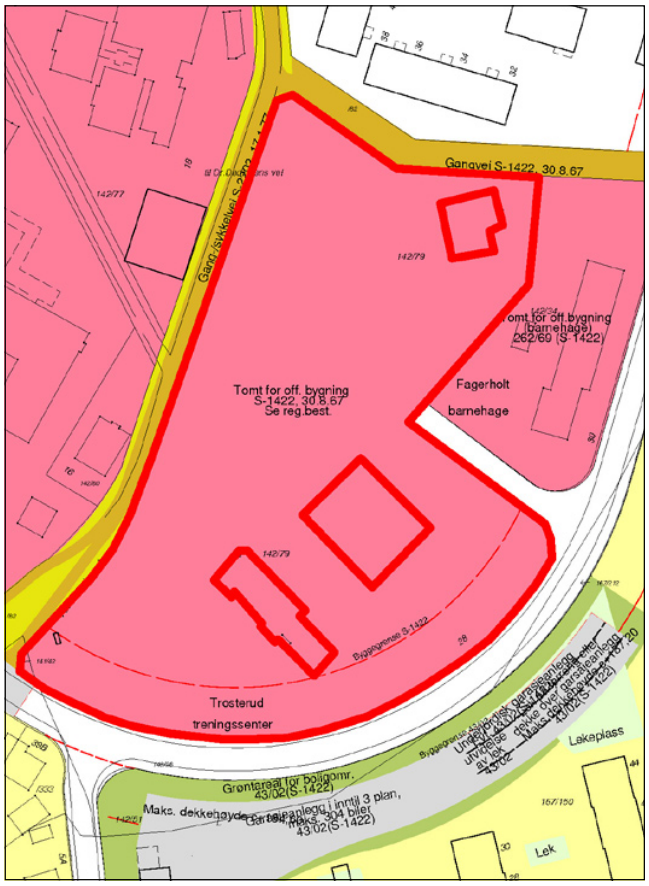
## Bydel Stovner



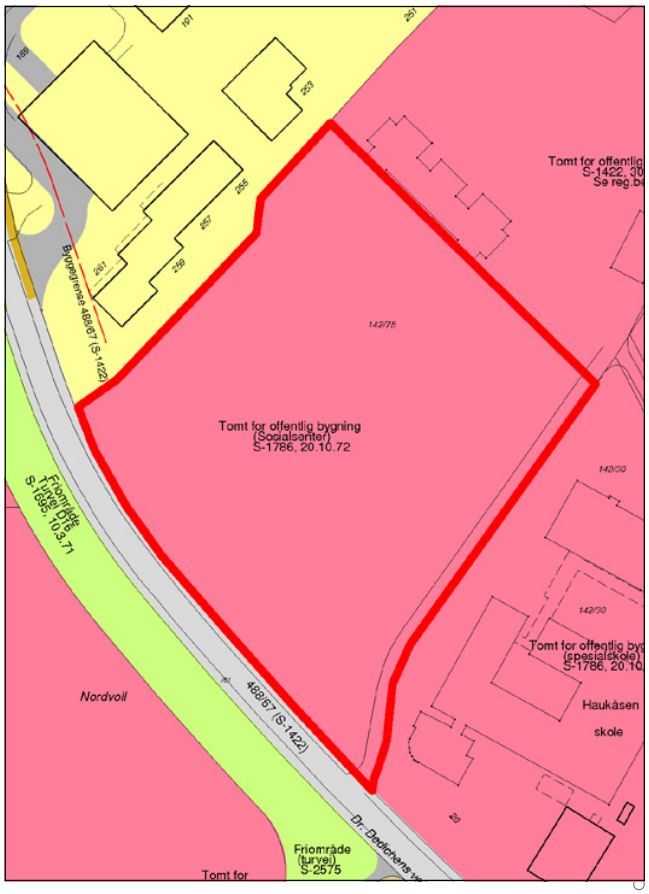

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

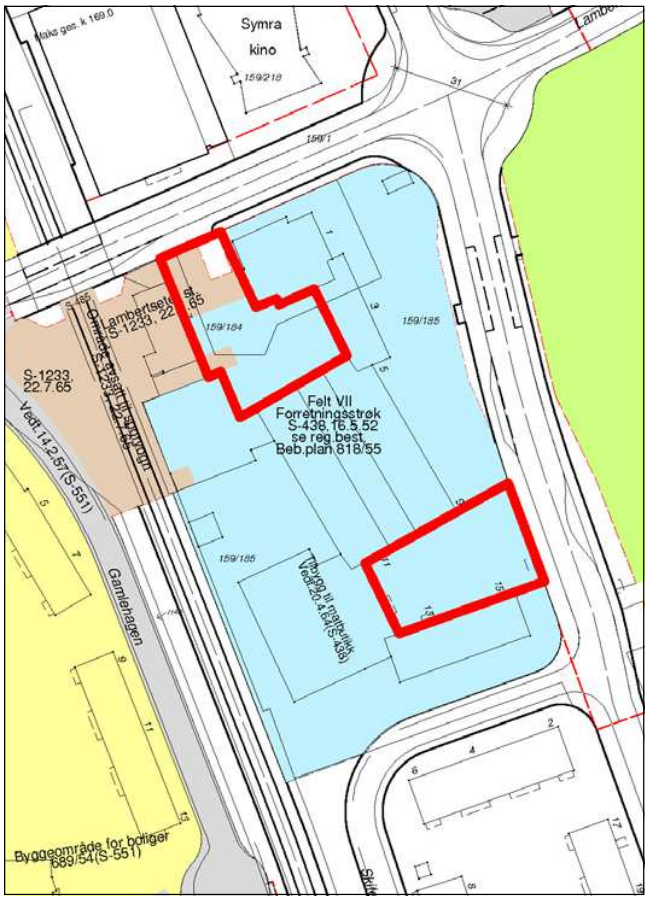
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




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

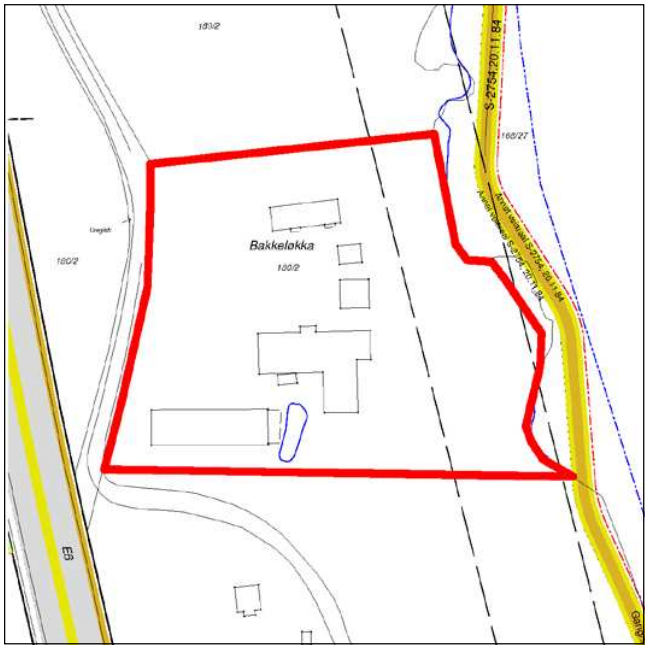


## Bydel Nordstrand




**Sted: Lambertseter torg**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand




**Sted: Bakkeløkka**
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

**Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009**

| Planoppgave | Vedtatt år/ under arbeid | Type sak | Geografisk avgrensing | Premiss for kdp t+m | Gir mål for kdp t+m | Koordinert med kdp t+m | Kdp t+m kan gi føringer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslomiljøet – byøkologisk program | 2003 | Politisk program | Oslo | X | X | | |
| Kommuneplan 2008 | 2008 | Kommuneplan | Oslo | | X | | |
| Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 | 2009 | Kommunal plan | Oslo | X | X | | |
| Grøntplanen (revisjon) | Under arbeid | Kommune-delplan | Oslo | | | X | (X) |
| Kdp Alna miljøpark | Under arbeid | Kommune-delplan | Langs Alna | | | | X |
| Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo | Under arbeid | Kommune-delplan | Indre Oslo | | | X | X |
| Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo" | | Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører | Sentrum + + | | | X | X |
| Fjordbyplanen | 2008 | Planprogram | Sjøfronten | X | | X | |
| Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG) | 2006 | Ikke lovfestet strategiplan | Grorud-dalen | X | X | | |
| Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen | ? | Ikke lovfestet plan | Grorud-dalen | X | X | | |
| Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder | Vedtatt | Reguleringsplaner/kdp | Ulike del-områder | X | | | |
| Reguleringsplaner under arbeid | Under arbeid | Reguleringsplan | Ulike del-områder | | | X | X |
| "Vakker by" | 2005 | Handlings-program | Oslo | | X | | |
| Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01 | Under arbeid | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Gatebruksplanen | Under arbeid | Handlings-program | Sentrum + Haus-manns-kvartalene | | | (X) | (X) |
| Program for gateopp-rusting – Indre Oslo | Revideres | Handlings-program | Indre Oslo | | | | X |
| Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt) | | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Belysningsplan for Oslo | Under be-handling | Ikke lovfestet plan | Sentrum + + | | | X | X |

**Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)**
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

## Planens innhold

**Planen har to hovedfokus:**
***1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser*** som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

***2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak.*** I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

**Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser**
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

***- Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

***- Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

***- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

***- Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

***- Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

***Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen***
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

**Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.**
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

**Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

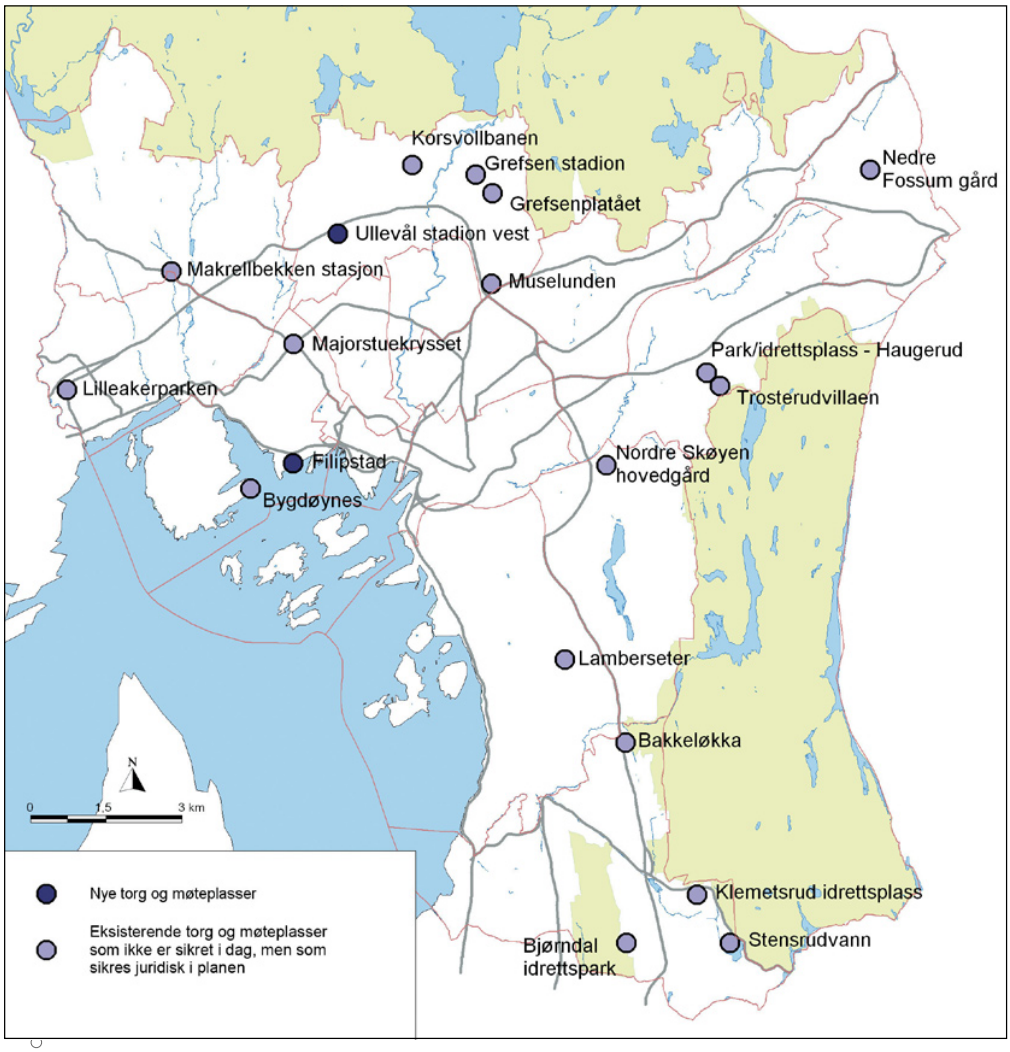
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

**Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

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




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

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 $m^2$ BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 $m^2$.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 $m^2$ BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 $m^2$ og 40 000 $m^2$) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 $m^2$ BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 $m^2$ BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

# Eksempler på typer torg og møteplasser

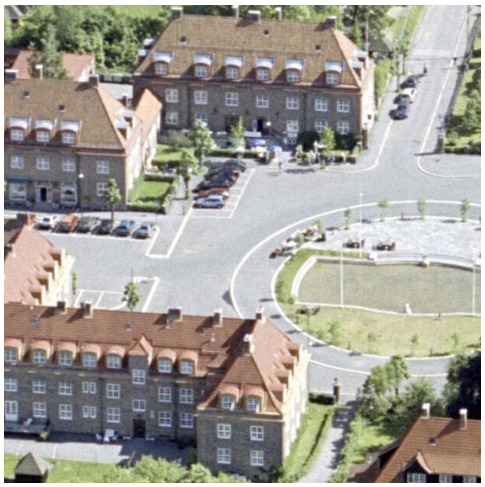
## TORG/PLASS




*Sæter*




*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





*Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)*



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene**



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene**



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

*Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.*



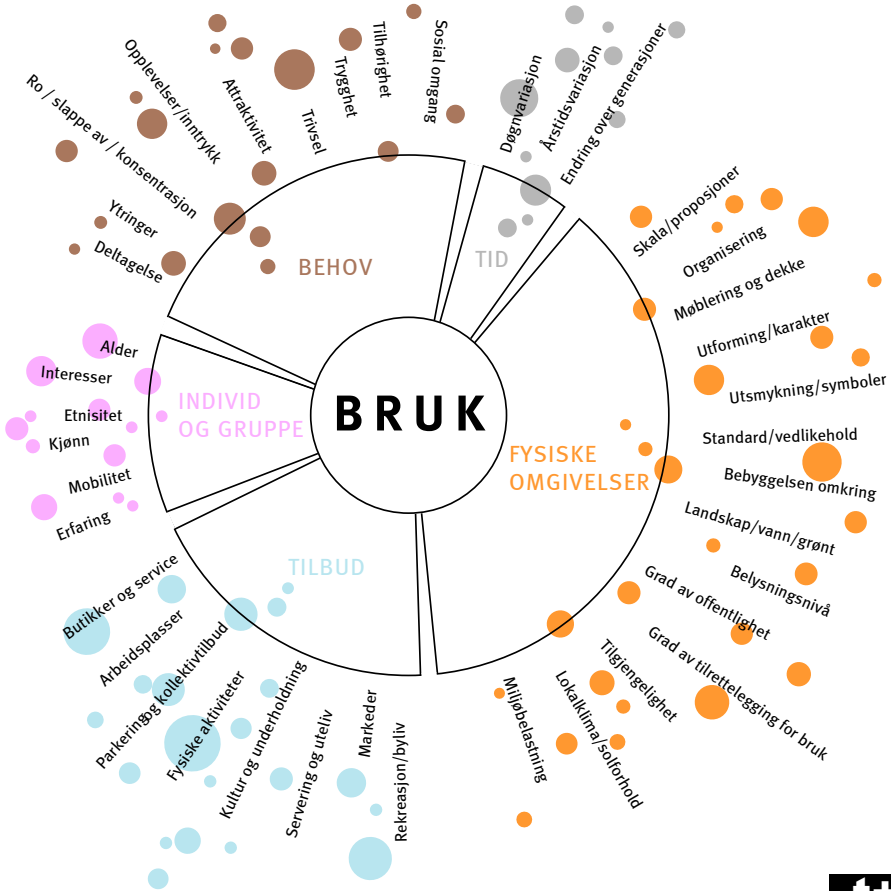
**DEFINISJON**
**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

**BYENS UTEROM**
**Arenaer for ulike møter**
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

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

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




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

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





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



**Møtet med det ukjente**

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

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

**Ulikhet – en del av byens vesen**

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

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

**Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv**

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






*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*





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



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

### Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



## 6.2 Sosiale utfordringer

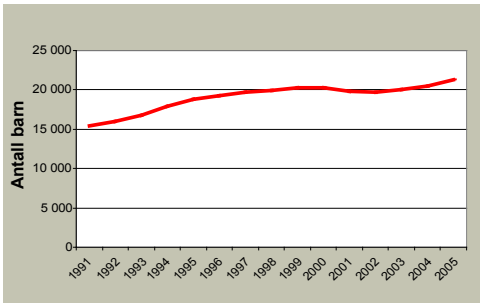
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.




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

**Nye behov**

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



*"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.*



*Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.*

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



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



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



*Parsellhager er viktige møteplasser.*



## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

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

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

**ELDRE**

**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

**Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet**

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

**Å iaktta og være deltagende**

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

**Trygghetsfølelsen er viktig**

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




## PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

**OFFENTLIG/PRIVAT**

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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

**PLANSTRATEGI**

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

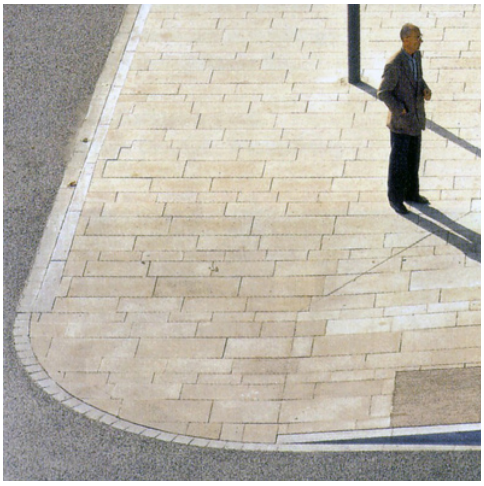
**UNIVERSELL UTFORMING**

**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

**PLANSTRATEGI**

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

**BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET**

**Økende fokus på trygghet**

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

**Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet**

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

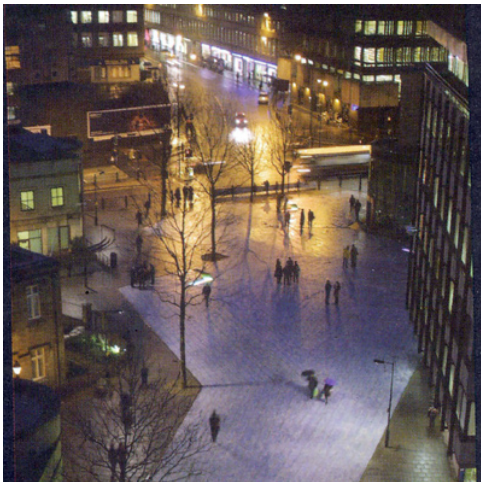
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



*I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).*

## 6.3 Fysiske utfordringer

**ØKTE AREALKONFLIKTER**

**En tettere by gir økt arealkonkurranse**

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



*Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).*

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

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

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

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





*Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

**Restarealer – potensielle møteplasser**
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

## PLANSTRATEGI

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

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

**MØTEPLASSER I YTRE BY**
**Behov for fokus på møteplasser i ytre by**
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

**Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer**
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

**Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



*I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.*

**PLANSTRATEGI**

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

**FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY**

**Lokale, åpne sentertorg bør sikres**

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

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

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



*På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.*



**PLANSTRATEGI**

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

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

**STEDER BLIR MER LIKE**

**Økt estetisering av byrommene i indre by**

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

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

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

**Stedstilpasning og spesialisering må avveies**

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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







*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*
*- størrelse*
*- korridorer*
*- overganger/kanter*
*- artsmangfold*
*- skiktning av vegetasjonen*

**NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN**

**Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene**

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

**Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt**

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

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

**Prinsipper for biologisk mangfold**

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

**DRIFTSNIVÅ**

**Intensivert bybruk krever økt driftsnivå**

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



**FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER**

**Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold**

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

**NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID**

**Økt kompleksitet for aktører i uterommet**

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

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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

# Litteraturliste


**By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

**På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

**Bo i bysentrum**. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

**Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

**Byliv og havnefront**. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

**Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

**Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

**Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

**Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

**Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

**Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998

**Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

**Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

**Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

**Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

**Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

**Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

**Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.**
**Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.**
**Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.**
**Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.**

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser,** datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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