

# Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post [tommy@boaeiendom.no](mailto:tommy@boaeiendom.no)

## SCHWEIGAARDS GATE 94 A

**PRISANTYDNING**  
**4 700 000,-**

Gjennomgående og lys 3 roms i klassisk bygård. 2 soverom mot bakgård. Oppgradert i 2021 m/ nye gulv. Vv inkl. i f.kost.

**BRA-I**  
**63 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Schweigaards Gate 94 A er en lys og gjennomgående 3-roms leilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet på Klosterenga, i et område som kombinerer grønne omgivelser, historisk bymiljø og nærhet til Oslo sentrum.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til grønne parker, hyggelige kaféer og bylivet i Bjørvika, på Grønland og Kampen. Området byr også på et rikt utvalg av restauranter, kulturtilbud og populære møteplasser, med blant annet MUNCH og Operaen innen kort avstand. Leiligheten har en god planløsning med luftige rom og dype, sjarmerende vinduskarmer. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og de to soverommene vender fredelig mot en skjermet bakgård. Kjøkkenet har fint morgenlys og store vindusflater.

### Høydepunkter:

- Høy første etasje, 2 soverom mot bakgård
- Gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp
- Kjøkken med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
- Ny énstavs parkett i 2021 med elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken
- Nytt gulv i begge soverom 2021
- Varmtvann og fiberbredbånd (1000/1000 mbps) er inkludert
- Tre boder gir til sammen 13 kvm med lagringsplass
- Felles sykkelrom i borettslaget
- Mulighet for å leie parkeringsplass gjennom samarbeid med Viken borettslag.
- Sentral beliggenhet med nærhet til parker, servicetilbud og kollektivtransport
- Lave omkostninger

## NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Andel</b>
Bruksareal (BRA)	<b>63 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>63 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>968 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>3</b>
Antall soverom	<b>2</b>
Etasje	<b>1</b>
Byggeår	<b>1898</b>
Energimerking	<b>G - Red</b>

## ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 4 700 000,-</b>
Andel fellesgjeld	<b>kr 103 342,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 16 946,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 5 461,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Boligkjøperforsikring	<b>kr 9 900</b>
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Dokumentavgift	<b>kr 0</b>

## VISNINGER

31.05.2026 kl. 15:30 -16:30

02.06.2026 kl. 17:00 -18:00

## INNHold OG BESKRIVELSE

## **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](mailto: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 nødvendig 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**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## **Boligkjøperforsikring**

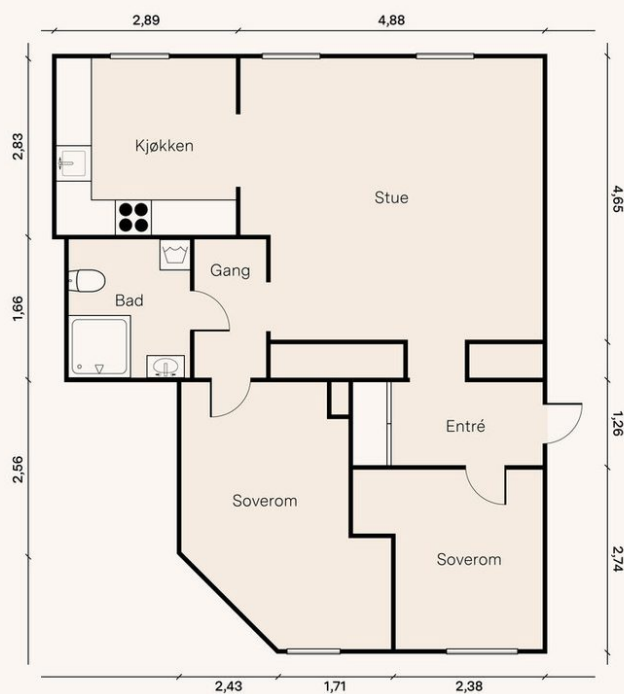
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## **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.

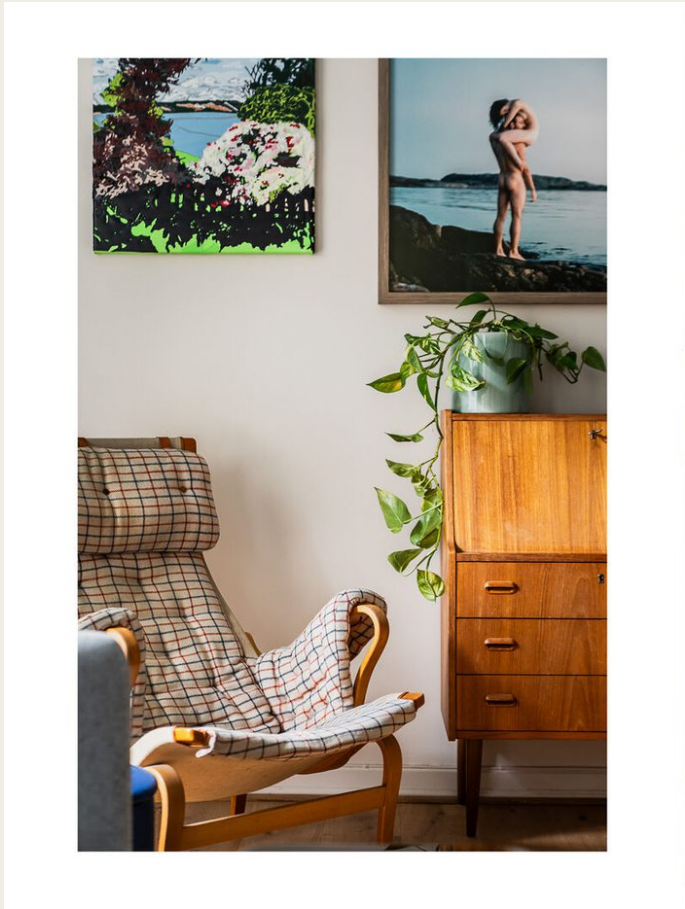


Schweigaards gate 94

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

# Boa

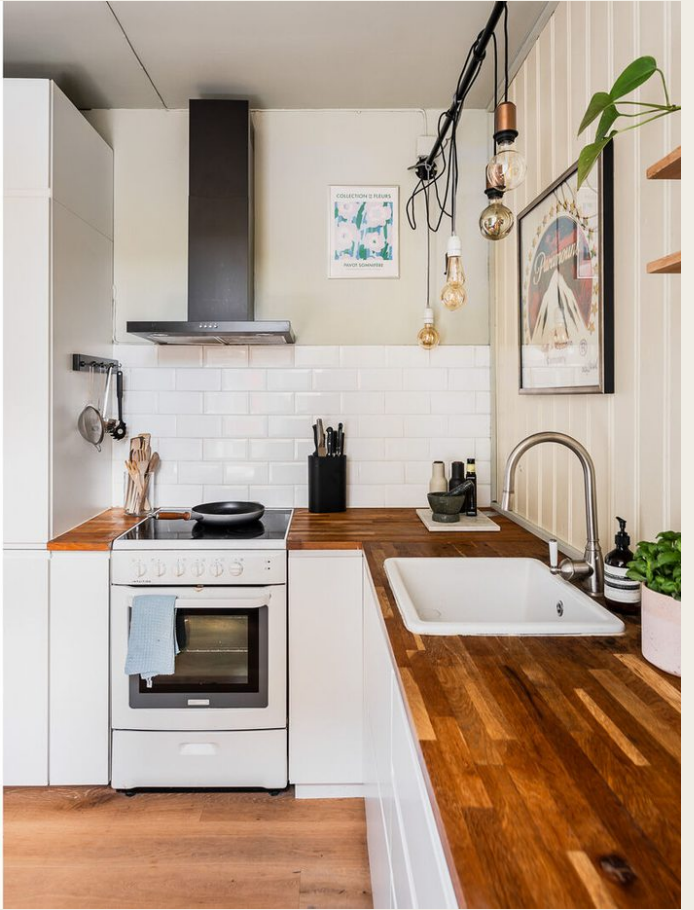










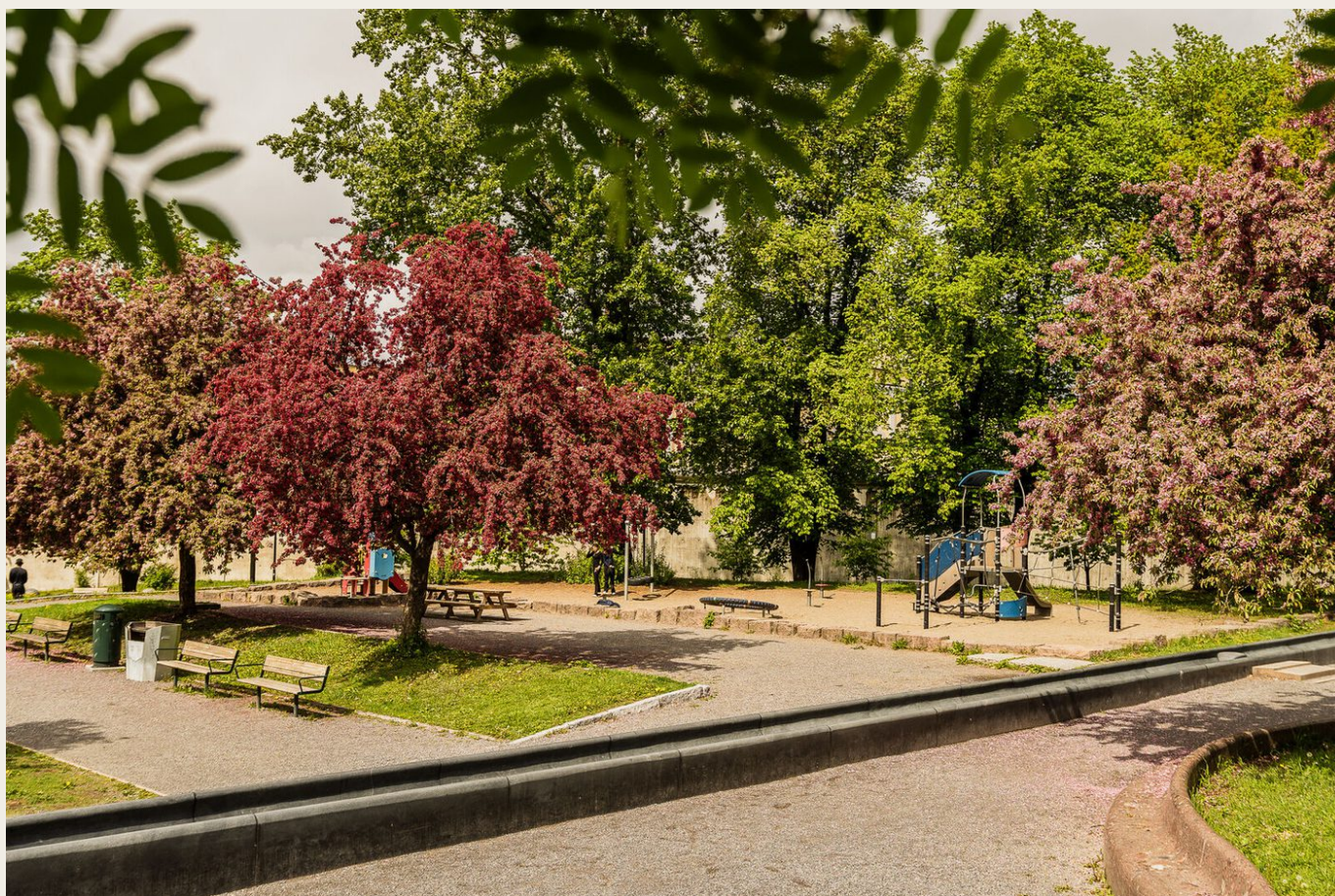












## BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Klosterenga, i et område som kombinerer grønne omgivelser, historisk bymiljø og nærhet til Oslo sentrum. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på av servicetilbud,

kollektivtransport, kultur og uteliv.

Området er kjent for sitt levende og mangfoldige nærmiljø med parker, hyggelige møteplasser og korte avstander til både Bjørvika, Grønland, Kampen og Tøyen. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av urbant byliv og rolige omgivelser, med gode tur og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Selger fremhever spesielt nærheten til grønne parker, hyggelige kaféer og det sosiale nærmiljøet som noen av områdets største kvaliteter.

#### NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et meget godt tilbud av skoler og barnehager innen kort gangavstand, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for familier med barn. Flere barnehager ligger kun få minutter fra boligen, blant annet Munkenga barnehage, Internasjonal kulturbarnehage Åkeberg og Åkeberg barnehage, alle innen cirka 200 meters avstand. For barneskoletreningene ligger Gamlebyen skole omtrent 500 meter unna, mens både Vålerenga skole og Kampen skole er innen komfortabel gangavstand. Jordal skole ligger svært nært boligen og dekker ungdomstrinnet. Nabolaget har et familievennlig preg med mange barnefamilier, grønne møteplasser og flere aktivitetsområder for barn og unge. Selger trekker særlig frem nærheten til lekeplasser, parker og gode oppvekstmiljøer som en stor kvalitet ved området.

#### OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Beliggenheten gir svært gode kollektivforbindelser med enkel tilgang til buss, trikk, T bane og tog. Nabolagsprofilen fremhever kollektivtilbudet som svært godt. Nærmeste bussholdeplass er St. Halvards gate, kun cirka 2 minutters gange fra boligen, med busslinje 54 som går mellom Kjelsås og Aker Brygge via sentrum. Fra Middelalderparken har du tilgang til trikkelinje 13 og 19 som går mellom blant annet Majorstuen, Nationaltheatret, Bjørvika og Ljabru. 37 og 20-bussen ligger kun 4 min gange fra leiligheten.

Tøyen T banestasjon ligger omtrent 14 minutters gange unna og betjenes av alle T banens linjer 1 til 5. Oslo S ligger innen gangavstand fra leiligheten og gir enkel tilgang til tog, Flytoget og regionforbindelser. Reisetiden til Oslo lufthavn Gardermoen er omtrent 20 minutter med Flytoget fra Oslo S. For deg som sykler finnes gode sykkelforbindelser mot sentrum, Bjørvika, Grünerløkka og Tøyen. Selger trekker også frem borettslagets praktiske sykkelrom som en stor fordel i hverdagen. Det er rask tilgang til E6, Ring 1 og hovedveinettet for deg som benytter bil. Borettslaget har gjesteparkering hvor hver beboer har to parkeringskort hver.

#### FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i umiddelbar nærhet. Coop Extra St. Halvards gate med post i butikk ligger cirka 3 minutters gange unna, mens Rema 1000 Jordal ligger omtrent 4 minutter fra boligen. Tøyen Torg og Grønland gir et bredt utvalg av butikker, spesialforretninger, serveringssteder og servicetilbud. I Kværnerbyen finner du blant annet apotek, treningsstere og flere hyggelige kaféer. Fra boligen er det også kort vei til Bjørvika med Oslo City, Gunerius og hele sentrumskjernen. Barcode og Oslobukta byr på populære restauranter, kaffebarer, vinbarer og spennende matkonsepter. Området rundt Sørenga og Bjørvika har de siste årene utviklet seg til å bli et av Oslos mest attraktive områder for mat og uteliv. Kampen og Vålerenga byr samtidig på et mer lokalt preg med små nisjebutikker, bakerier og hyggelige kaféer. Selger trekker spesielt frem Farine på Kampen som en lokal favoritt.

#### AKTIVITET OG REKREASJON

Klosterenga og områdene rundt byr på svært gode muligheter for rekreasjon og aktivitet året rundt. Klosterenga park ligger rett ved boligen og fungerer som en grønn møteplass for både store og små. Her finnes åpne gressflater, vanninstallasjoner og sitteområder i rolige omgivelser. Langs Alnaelva finner du flotte turveier gjennom Svartdalsparken, et grønt og frodig naturområde som ofte omtales som en liten urskog midt i byen. Turstien leder videre mot Kværnerbyen og Kruttverket, hvor du finner både kafé og badstu. For trening og idrett finnes flere tilbud i nærområdet, blant annet Klosterenga balløkke, treningsmuligheter ved Gamlebyen skole, FitnessRoom i Kværnerbyen og SATS Kampen. På sommerstid er det kort vei til Sørenga sjøbad, havnepromenaden og fjorden. Ekebergparken ligger også innen kort sykkel eller gåavstand og byr på flotte turmuligheter kombinert med kunstinstallasjoner og panoramautsikt over Oslofjorden.

#### LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Området rundt Schweigaards gate har utviklet seg til å bli en spennende kombinasjon av kultur, matopplevelser og kreative miljøer. Rett i nærheten finner du SKOG Art Space, et alternativt kunstrom med jevnlige utstillinger og arrangementer. Bjørvika byr på noen av Oslos mest populære kulturinstitusjoner, blant annet MUNCH, Deichman Bjørvika og Operaen. Langs havnepromenaden finner du restauranter, vinbarer og kaféer med utsikt mot fjorden. På Kampen ligger koselige kaféer og små lokale møteplasser, mens Grønland tilbyr et mangfold av internasjonale restauranter, barer og butikker. Mir på Grünerløkka og områdene rundt Tøyen er populære samlingssteder for konserter, kultur og uteliv. Botanisk hage på Tøyen er et yndet utfartssted året rundt, og på Grünerløkka finner du alt fra små nisjebutikker til populære spisesteder og mikrobryggerier. Mathallen på Vulkan ligger også innen

kort sykkelavstand og har blitt et naturlig samlingspunkt for matinteresserte i byen. Området gir tilgang til noen av Oslos mest levende bydeler samtidig som man bor skjermet til i et etablert og grønt nærmiljø.

## STANDARD

---

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 23.04.2026:

Gulv:

Laminat i entré. Enstavs parkett for øvrig.

Vegger:

Malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i entré.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Nedfelt kum i porselen. Fliser på vegg over enkelte benkeskap. Integreert oppvaskmaskin og integreert kjøl/frys. Kullfilterventilator. Elektrisk gulvvarme via varmemefolie under gulv.

Bad:

Bad av eldre dato med fliser på gulv og vegger. Sluk i plast. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant. Dusjkabinett, gulvstående klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen og luftespalte med lufttilførsel under dør. Elektrisk gulvvarme. Badet har et oppgraderingsbehov.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.04.2026:

Bygning generelt:

3-roms andelsleilighet i en boligblokk oppført i 1898. Leiligheten er gjennomgående og ligger i 1. etasje. Grunnmur er i granitt/teglstein, og yttervegger er i murverk med pusset og malte overflater. Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Det er målt skjevheter i gulv på ca. 12 mm i stue og kjøkken, noe som kan gi merkbar skjevhet.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato. Det er påvist avvik i utvendig listverk rundt vindusglass. På grunn av alder må det på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.04.2026:

Vannledninger:

Ledningsnett for vann i rør-i-rør og kobberrør. Rørøpplaget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad og luftespalte under døren. Tilluft er via åpning i vinduer. Det er kullfilterventilator i kjøkken. Løsningen medfører at det ikke er tilstrekkelig luftsirkulasjon på bad, og det er ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Eier opplyser om at det dugger ofte på vinduene om vinteren, og det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom uten manuell åpning av vinduer.

Varme:

Elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken og bad. I 2021 ble det montert varmemefolie under gulv i stue og kjøkken. Varmtvann er felles for bygget.

Elektrisk anlegg:

Det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet datert 19.01.2022, hvor det ikke ble funnet avvik. Anlegget har sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i skyvedørgarderobe i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

## BESKRIVELSE

---

Andelsleilighet

## INNHold

---

Andelsleiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer to loftsboder på henholdsvis ca. 3 m<sup>2</sup> og ca. 3 m<sup>2</sup>, samt en kjellerbod på ca. 7 m<sup>2</sup> gulvareal.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen har adkomst via Schweigaards gate. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

## **PARKERING**

---

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Borettslaget disponerer gjesteparkering for to biler i inntil tre døgn, hvor hver beboer har to parkeringskort hver. Det er mulighet for å leie parkeringsplass gjennom samarbeid med Viken borettslag. Venteliste må påregnes, men selger opplyser at denne vanligvis går raskt.

## **OVERTAKELSE**

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## **BOLIGSELGERFORSIKRING**

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

## **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 i henhold til reguleringsplan Gamlebyen nord, Klosterenga - Boliger (S-53488, vedtatt 06.12.1988). Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet. For eiendommen gjelder kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 (vedtatt 23.09.2015), der eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er innenfor hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø og er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Dette innebærer at fasadeendringer og utvendige tiltak bør avklares med Byantikvaren.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser. Reguleringsplaner og -bestemmelser er tilgjengelige hos meglerforetaket.

## **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.

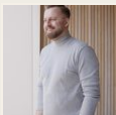
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

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 egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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 kontraktvilkårene. 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

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

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0058
Adresse	Schweigaards gate 94 A		
Postnr.	0656	Sted	OSLO
Selgers navn	Sunniva Sollied Møller		
Selgers navn	Simon Erik Jonas Andersson		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2019

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

17 år

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

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring med Storebrand, borettslaget har avtale gjennom Gjensidige

##### Polise/avtalnr.:

2553379

### Våtrom

Initialer selger:

S S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Det var hull i membranen da jeg kjøpte leiligheten. På det tidspunktet funknet ikke varmekablene, siden tidligere eier hadde dusjet rett på flisene. Vi installerte dusjkabinett, og etter en uke begynte varmekablene å fungere igjen.

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

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

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

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

**Vann/Avløp/Rør**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Yttertak**

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

Nei  Ja

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

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

Initialer selger:

S S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Piper og ildsteder

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

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

### Beskrivelse:

På grunn av naturlig ventilasjon og eldre vinduer, så kan det bli dugg på rutene på vinteren. Dette må tørkes så det ikke samler seg vann i vinduskarmene.

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

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

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

Initialer selger:

S S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Elvia

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

**Oljetank**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

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

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Nytt gulv og lister lagt i alle soverom, stue, kjøkken, og gang utenfor bad. Varmefolie er installert under gulv i stue og kjøkken

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:

SS  
SE

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi: 88Bq/m<sup>3</sup>Høyeste måleverdi: 118Bq/m<sup>3</sup>

## 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

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, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:

SS  
SE

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Det er ikke vedtatt, men det planlegges renovering av fasaden.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Vi har sett sølvkre på baderommet noen få ganger, og ennå sjeldnere på kjøkken. Vi har også sett gamle rottefeller i kjelleren, men har aldri fått noe informasjon om at det har vært rotter i eiendommen så lenge jeg har bodd her.

**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

**Tilleggs kommentar****Øvrige kommentarer:**

På våren kan vi av og til se at det vi tror er Majorstuebiller inn vinduene. De forsvinner fort om man støvsuger, og er ikke spesielt til bry, nevner det bare så alt er gjort rede for.

Initialer selger:

S S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigende 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av Sunniva Sollied Møller

Signert av Simon Erik Jonas Andersson

Initialer selger:  
S S  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Nabolagsprofil

Schweigaards gate 94A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

🚶 St. Halvards gate Linje 54	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	34 min 🚶

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

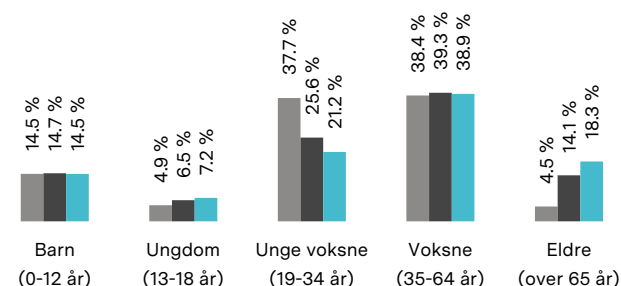
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 🚶 0.2 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (2-5 ... 41 barn	3 min 🚶 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 🚶 0.2 km

## Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



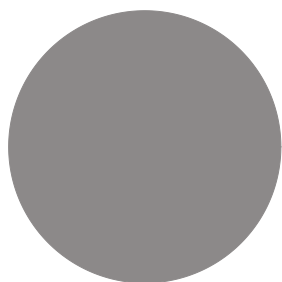
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

## Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Gamlebyen skole	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 FitnessRoom Kværnerbyen	9 min	🚶
🚴 SATS Kampen	11 min	🚶

## Boligmasse

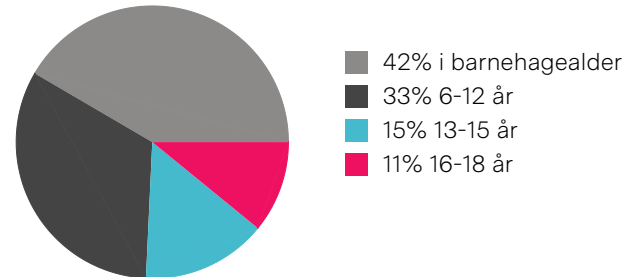


■ 100% blokk

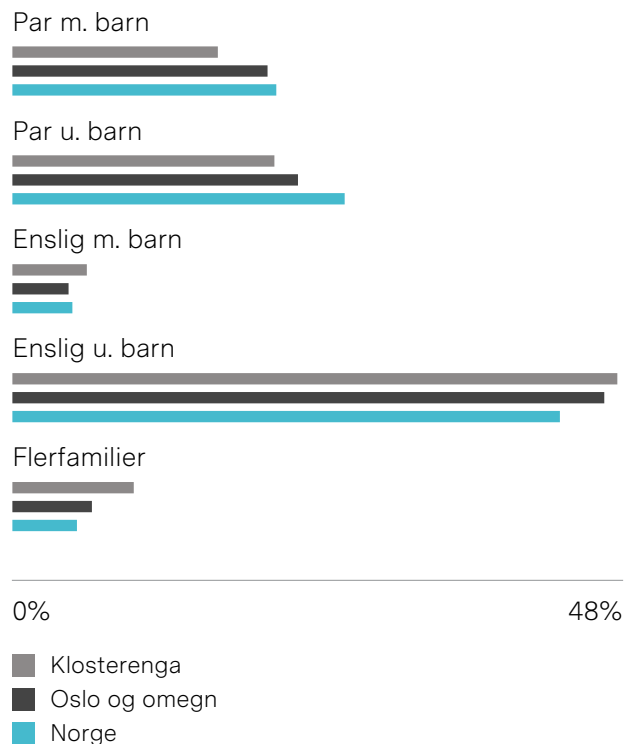
## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	11 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	10 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

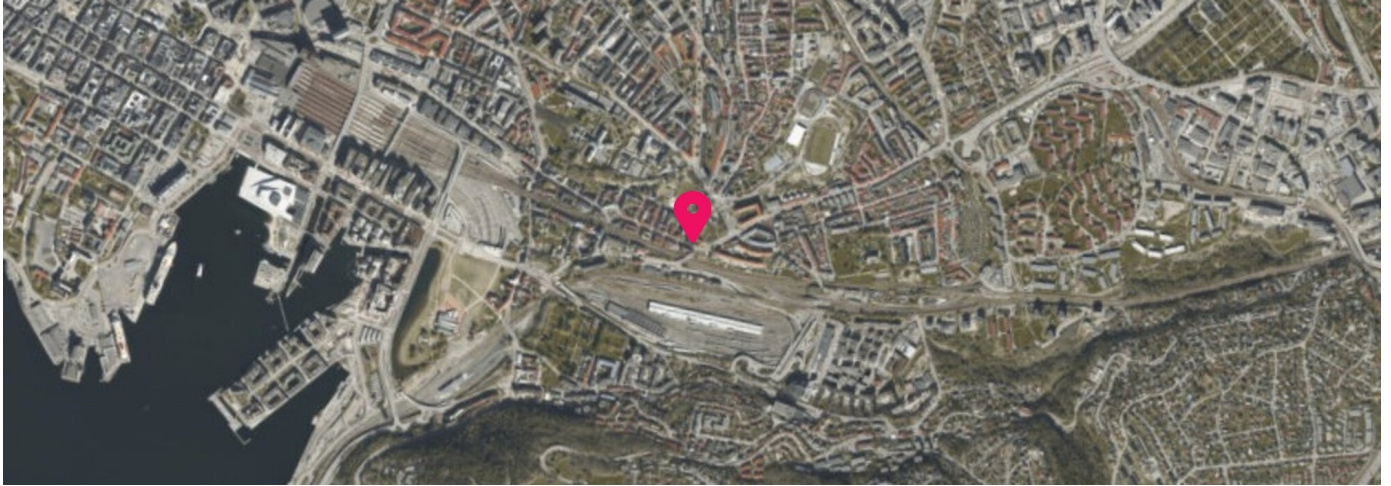


## Familiesammensetning



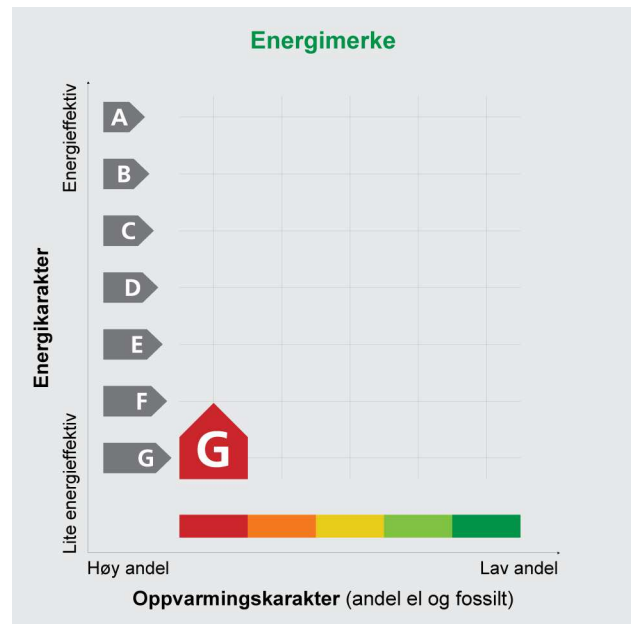
## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaardsgate 94a
Postnr	0656
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	233
Bnr.	420
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-945147
Dato	30.10.2018



Innmeldt av	Anna Näslund
-------------	--------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1898

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 62

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Vet ikke

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

Adresse: Schweigaardsgate 94a  
Postnr/Sted: 0656 OSLO  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 30.10.2018 08:28:52  
Energimerkenummer: A2018-945147  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Anna Näslund

Gnr: 233  
Bnr: 420  
Seksjonsnr: 2  
Festenr:  
Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Brukertiltak**

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

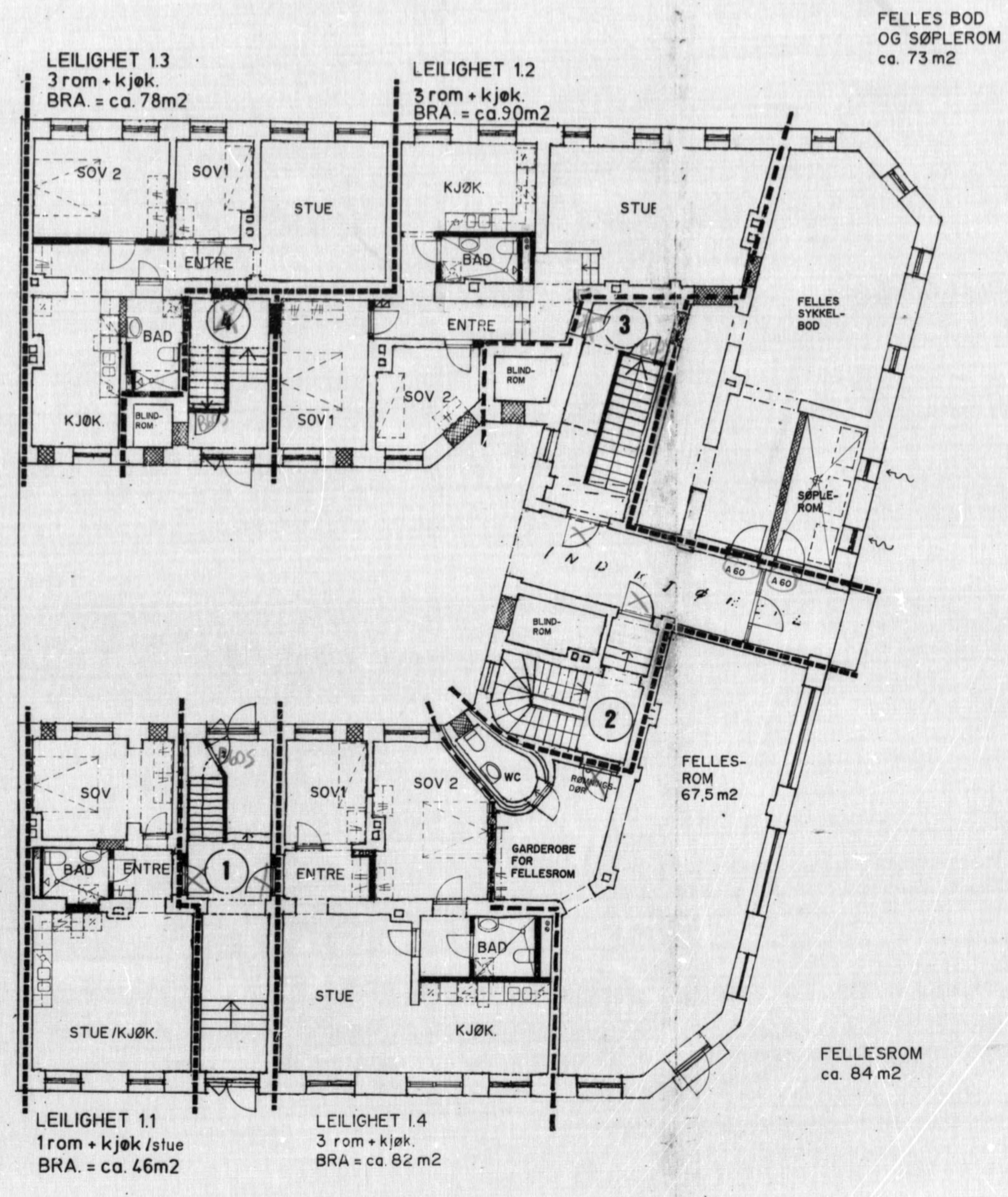
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



LEILIGHET 1.3  
3 rom + kjøk.  
BRA. = ca. 78m<sup>2</sup>

LEILIGHET 1.2  
3 rom + kjøk.  
BRA. = ca. 90m<sup>2</sup>

FELLES BOD  
OG SØPLEROM  
ca. 73 m<sup>2</sup>

LEILIGHET 1.1  
1 rom + kjøk/stue  
BRA. = ca. 46m<sup>2</sup>

LEILIGHET 1.4  
3 rom + kjøk.  
BRA. = ca. 82 m<sup>2</sup>

FELLESROM  
ca. 84 m<sup>2</sup>

MOTTATT  
28. SEP. 95  
PLAN-OG BYGNINGSSETEN

10

BYGNINGS

AAGOT EIENDOM AS

TEGNFORKLARING EKISTERENDE PLAN

RIVNING AV VEGGER, HULLTAKNING I VEGGER ETC.

RIVNING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING NY PLAN

EKS. ÅPNING	EKS. DØR	WC	SERVANT	DUSJ	BADERAR
NY ÅPNING	NY DØR	PLASS FOR VASKEMASKIN	TØRRESKAP		
NY OPPPLATEVEGG		OPPVASKEN	ARBEDSBENK		
NY MURT VEGG		SKUFFEKABIN	GRYTESKAP		
NY VENTILASJONSKANALE	VERTIKALE HORSKONTÅLE	PLASS FOR KOFFER, KJØL- OG FRYSEKAP			
NY REGULERINGSENTL. I VEGG	AVLØPSRØR	OVERSKAP	GARDEROBESKAP		
SPRINGSKAP	STUELEDNING	STIPLATT STRØK BETYR AT DET ER SATT AV PÅSS FOR UTSTYR			
LYSRØR		LYSBRYTTER	ANTENNE	RADIO OG TV	
EKS. EL. OVR	NY EL. OVR	TELEFON	PORTTELEFON		
VEGG LAMPEPLAKT	TAK				
DOBBELT STRØKONTAKT	JØRDET				

21.09.95	ADD	FLYTTET PORT, NYE INNGÅNGER TIL OPPG. 2 OG 3	B
14.09.95	ADD	NY DØR TIL OPPG. 2, RØMMINGSDØR TIL FELLESROM	A
DATE	SIGN	KORREKSJON	INDEX

TEKST

SCHWEIGAARDSGATE 94.

DATE	MÅLSTOKK	PROSEKTR	SIGN
08.09.95	1:100	9520	CAH
TEGNR.	A-2.01		INDEX

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS  
Wilse's gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS		
SCHWEIGAARDSGATE 94	Serligate 6, 0577 OSLO 5, TH. (02) 66 38 08		
ETTER UTBEDRING PLAN 1. ETASJE	sign	mål	dato
AAGOT EIENDOM AS	R.L.	1:100	15.12.94
	oppdrag nr.	tegn. nr.	
	94059	054	



TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer: 208481  
Leveransetype: Plantegninger ( Leilighet 1. Etg )  
Dokumentene er kontrollert: 04.05.2026  
Kontrollert av: CA  
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94A  
Postadresse: 0656 OSLO  
Matrikkel: 0301-233/420

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208481  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2026 © Ferdigattest DA



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

STOLE AS  
Professor Birkelands vei 36  
1081 OSLO

Dato: 02.02.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201609194-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 94A	Eiendom:	233/420/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Berge	Adresse:	Schweigaards gate 94 A, 0656 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest - Schweigaards gate 94 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 02.02.2017.

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.

### Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609194			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4. etasje	02	01.06.2016	1/10

### 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 02.02.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Kristian Berge, Schweigaards gate 94 A, 0656 OSLO, kristianberges@gmail.com





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

STOLE AS  
Professor Birkelands vei 36  
1081 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201716079-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Razegheh Alavi

Dato: 24.01.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 94B	Eiendom:	233/420/0/0
Tiltakshaver:	Tea Marie Mangset	Adresse:	Schweigaards gate 94 B, 0656 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest - Schweigaards gate 94 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.01.2019.**

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](#).

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Tea Marie Mangset, Schweigaards gate 94 B, 0656 OSLO, [tea.mangset@grindaker.no](mailto:tea.mangset@grindaker.no)



A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

Ø.D.



## Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 94 Schweigaards gate

Innlevert 6. mai 1936.

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-5-1936.

*Okunius*

GM/VW.

Ad: 94 Schweigårdsgate, jnr. 879/36.

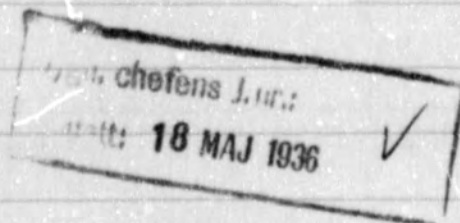
Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Slissene i ytterveggene må tettes. Det må være  
1 W.C. for hver annen familie og butikk, ialt 26 ~~stykke~~ W.C.  
Gårdskummen må støpes. Arbeidet må utføres i overensstemmelse  
med forskriftene.

Oslo helseråd den 16. mai 1936.

Efter bemyndigelse

*Paul Grim*



*Bf. 4 ansv. erkl.*

*J.d. til innstilling  
Oslo 18/5-36.  
Okunius*

*4/11*

## Følg brev til leveranse

---

Ordnummer:	208481
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	04.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SCHWEIGAARDS GATE 94A
Postadresse:	0656 OSLO
Matrikkel:	0301-233/420

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 208481  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2026 © Ferdigattest DA



500 - 566  
96 96

Annuldet  
Sagning

6 Tegninger  
Situationsplan 18/2.96.  
Skematis 27/2.96.



### Expeditions-Dokument

N<sup>o</sup> 1

angaaende

Vaeringstuen

paa Matr.-No.

94. Schveigaardsgade

Indleveret

12<sup>de</sup> Februar 1896

Attesteret

11/2 1896

Reservatet for Bygningskommissionen med Anmodning om at udfærdige en  
Situationsplan over den med Hensyn til Grundens Afgrænsning, Dimension og Størrelse  
for den påtegning af den eller påtegnede Forholdene o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 13<sup>de</sup> Februar 1896.

*[Signature]*



Grunden stoder i det ene Hjørne lige ind til Stotogrand,  
som endnu ikke er udlagt til Gade. Forøvrigt intet at  
bemærke.

14/2 1896.

Theodor Gallus.

Følgelig med Anmodning om at udfærdige en  
Situationsplan over den med Hensyn til Grundens Afgrænsning, Dimension og Størrelse  
for den påtegning af den eller påtegnede Forholdene o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania 19<sup>de</sup> Februar 1896

*[Signature]*

Annuldet med Borttagelse af 27<sup>de</sup> Februar 1896.

Sagning til Bygningskommissionen, udfærdiget den 12<sup>de</sup> Februar  
de Situationsplan

underskrevet  
H. Dahl.

Anne Sewitsky  
Schweigaards gate 94 A  
0656 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 06.12.2022  
202216902 - 7  
Hanna Aanensen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94A Eiendom: 233/420/0/0  
Tiltakshaver: Anne Sewitsky Søker: Anne Sewitsky  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Schweigaards gate 94 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til bad, mottatt 05.12.2022.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216902			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4. etasje	2	14.11.2022	1/6
Snitt A-A	3	14.11.2022	1/7

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Hanna Aanensen - saksbehandler**

**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



Oslo kommune



Aagot Eiendom A/S  
Ankerveien 30

0390 OSLO

Haug, John Ragnar  
Hausmannsgate 19 A

0183 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940076104	96/17554

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	15. mars 1996

Arbeidssted : 233/0420 Schweigaards gate 94  
Byggherre : Aagot Eiendom A/S, Ankerveien 30, 0390 OSLO  
Arbeidets art: UTBEDR. TIL 30-ÅRS-STANDARD

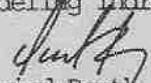
-----  
**FERDIGATTEST**  
-----


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

  
Øivind Rooth  
Overingeniør

  
Goro Rusten  
Avd.ing. I

# SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** BSZ5356  
**Matrikkel:** 301-233/420/0/0  
**Bruksenhet:** H0102  
**Andelsnr:** 2



**Hjemmelshavere:**

Simon Erik J Andersson, Sunniva Møller



**Adresse:**

Schweigaards Gate  
94 A, 0656 OSLO

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

**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.





Plan- og bygningsetaten

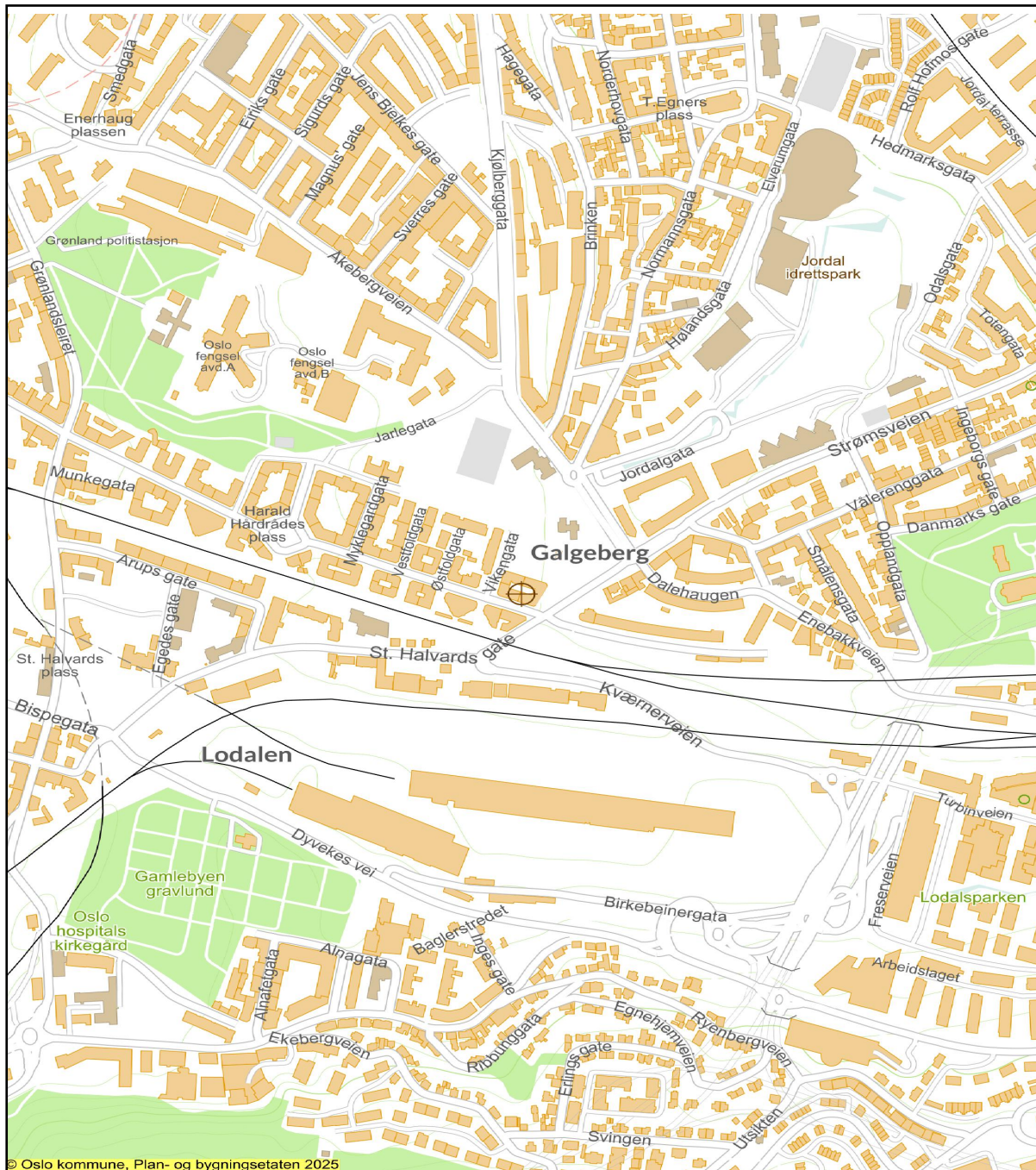
# Oversiktskart

Adr.: Schweigaards gate 94 A

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 233 / 420

Skolekrets (2020/2021): Gamlebyen



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

Dato: 28.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

599300

599400

599500

Klosterenga idrettsplass

233/218

250/13

231/230

6642500

6642500

Felt 1  
Øvrige kontekstisk  
anlegg  
S-4870

233/462

233/416

233/161

233/160

Alkebergveien

Galgeberg

6642400

6642400

Østfoldgata

Agdergata

Schweigaards gate

Ring 2

6642300

6642300

St. Halvards gate

0 20 40 60 80 100 m

599300

599400

599500

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



## Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156891/ 86531554

Deres ref.:

Adresse: Schweigaards gate 94

Kommentar:









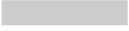





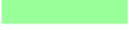





Gnr/Bnr: 233/420

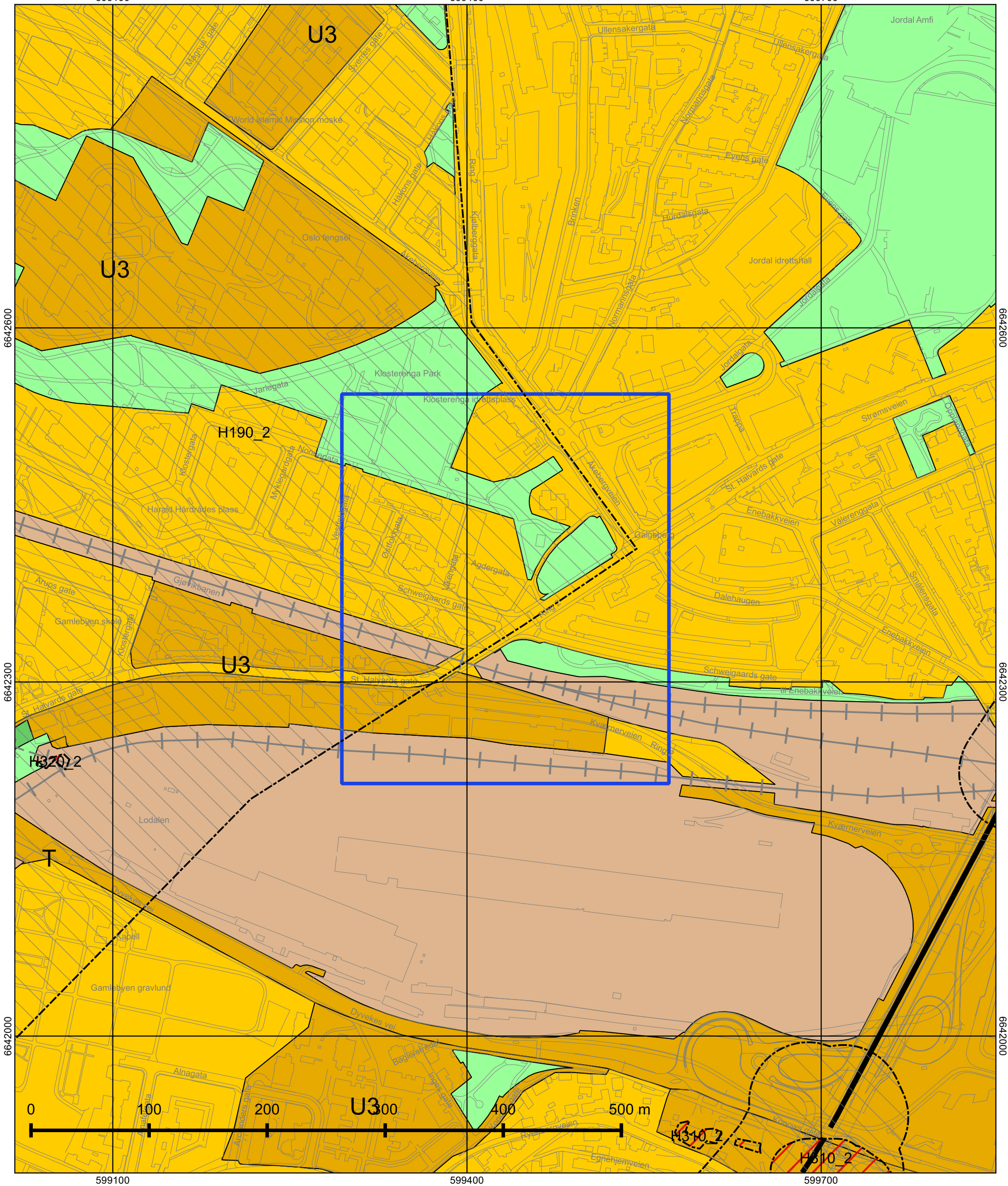
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		72 - Felles lekeareal
	41 - Turvei/skiløype		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	142 - Forr./kontor/industri		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		913 - Formålavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	330 - Parkering/utfartsparkering		Formålgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1161 - Barnehage		Foreløpig plan
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Plangrense (gammel lov)
	1620 - Gårdsplass		Plangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Feltinndeling
	2011 - Kjøreveg		Grense for bebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Byggegrense
	2017 - Sykkelveg/-felt		Beregnet senterlinje veg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2080 - Parkering		Underjordisk anlegg
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	3040 - Friområde		Byggegrense
	3050 - Park		Bebyggelse som inngår i planen
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		



Oslo

Dato: 28.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 156891/86531554

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari  
SCHWEIGAARDS GATE 94A

Dato: 28.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86531554  
916399†

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 420

---

Vi viser til bestilling av 20260428 for SCHWEIGAARDS GATE 94A.

## **GNR. 233 BNR. 420**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1896.

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

**968 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



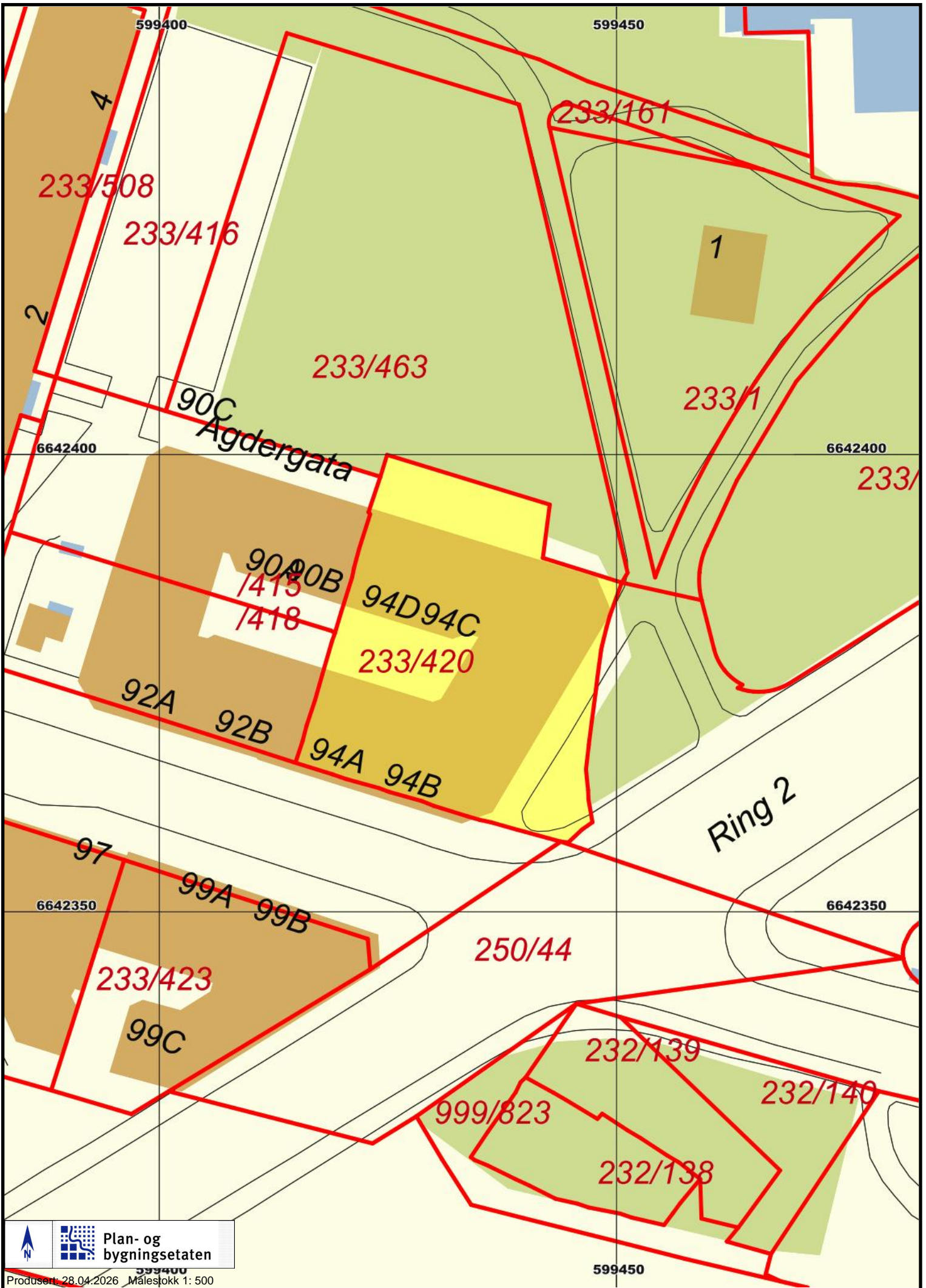
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo

## S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

**Vedtaksdato:** 28.04.1947

**Vedtatt av:** Forsynings og gjenreisningsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194701506](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



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

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

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

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

**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

## § 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

## § 2.

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

## § 3.

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

- § 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer. Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.

Garasjene må bare benyttes for private biler.

Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinde, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.

Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:

a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:

1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg."
2. Industribbyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles. Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:

Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik og tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såfram bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen. (Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71

Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for såvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
- 1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
  - 2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
  - 3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
  - 4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
  - 5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
  - 6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.
  - 7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
  - 8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
  - 9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.
  - 10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørsida mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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



Oslo

## S-3049

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gamlebyen nord, Klosterenga - boliger

**Vedtaksdato:** 05.04.1989

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198907520](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se beb.plan 534/88.

**Knytning(er) mot andre planer:** 53488, V060202

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følger bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



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

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALTERNATIV 1 i tilknytning til reguleringsplan for Gamlebyen Nord - Klosterenga - boliger.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:  
Byggeområde for boliger  
Område for offentlig bygning – barnehage  
Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau  
Friområde  
Fellesområde - felles avkjørsel
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres bebyggelse med maks de gesimshøyder som er vist på kart. Gesimshøydene skal tilpasses eksisterende bygninger. Det tillates hjørnemarkeringer mot parken. Det tillates tilbaketrukket loftsetasje over angitt gesims. Gesimshøyden kan avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg.  
Ny bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot gate og park og grense for bebyggelse mot gårdsrom.
- § 4. Bebyggelse vist med skravur er eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Ved utbedring skal de karakteristiske trekk ved bebyggelsen opprettholdes, og evt. fasadeendringer/takoppbygg mot Schweigaardsgate utformes i samråd med antikvariske myndigheter. Hvis bygningene skal erstattes, skal disse tilpasses tilstøtende bebyggelse etter de samme retningslinjer som nybyggdelen av planen.  
  
Mot Schweigaards gate kan det i 1 etasje og underetasje innpasses forretningslokaler. Samtlige gårdsrom skal gis direkte atkomst til parken, som vist på kart. Frittstående servicebygg (vaskeri, bodar o.l.) i gårdsrommet på maks 1 etg. og 60 m<sup>2</sup> grunnflate tillates) ved endelig godkjenning av utomhusplan/byggetillatelse.
- § 5. Innenfor friområde kan innpasses 1 barnepark. Gangveier kan opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- § 6. Det skal i underjordisk anlegg innpasses parkeringsplasser etter gjeldende norm. Det kreves tinglyst erklæring for mindre del av garasjekjeller under 233/411. Besøksparkering kan etter gjeldende norm helt eller delvis innpasses på gategrunn. For barnehager skal på egen grunn opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.  
Nonnegata 11 skal etter tinglyst erklæring ha parkeringsatkomst via gangvei.
- § 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- § 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.
- § 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek, rekreasjon og gangveier.
- § 10. Fellesområde - felles avkjørsel skal være felles for 233/291, 233/160 og 233/161.
- § 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. For byggeområdene må plan for nødvendige støybeskyttende tiltak foreligge samtidig med byggemelding.  
Utendørs på bolignære friområder må være maks 55 dBA døgnekvivalent. Støyberegninger tilsier at friområdet mellom Nonnegata 4 og Åkebergveien 23 skal beskyttes av en 5 m høy mur og en tilsvarende høy voll i tunge materialer, mot regulert vei. Denne skal utføres samtidig med veibyggingen, og bekostes av denne. Vollen skal utføres og beplantes i samråd med Park- og idrettsvesenet.



## S-4870

KLOSTERENGA PARK. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 100 m.fl. og gnr. 233 bnr. 1 m.fl.

**Vedtaksdato:** 09.12.2015

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201111438](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



**OSLO KOMMUNE****REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KLOSTERENGA PARK**

Gnr. 230, bnr. 100 m.fl. og gnr. 233, bnr. 1 m.fl.

**§ 1 Planens hensikt**

- Planen skal tilrettelegge for en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper.
- Planen skal sikre at Hovinbekken kan gjenåpnes og danne et kunstnerisk utformet bekkeløp gjennom parken.
- Planen skal tilrettelegge for videre utvikling av parken til en skulpturpark.

**§ 2 Avgrensing**

Det regulerte området er vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201111438, datert 06.05.2013, sist revidert 15.09.2014.

**§ 3 Arealformål**

Området vertikalnivå 1 – under grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg Felt F1

Området vertikalnivå 2 – på grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse Felt A og B
  - Bolig/annen off. eller priv. tjenesteyting (kultur)/ bevertning Felt E
  - Barnehage Felt C, D og F2
  - Gårdsplass Felt H
- Samferdselsanlegg
  - Veg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Parkeringsplasser Felt PPL 1, 2 og 3
- Grønnstruktur
  - Park Felt G, P1 og 2
- Hensynssoner
  - Bevaring kulturmiljø H570\_1 - 4
  - Kulturminne (middelaldersk bygrunn) H730\_1
  - Kulturminne (adkomst til Botsfengsel) H730\_2
  - Kulturminne (Skarpretterboligen) H730\_3
  - Kulturminne (smieplass) H730\_4

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Bolig - felt A

På gavlfasadene mot øst og vest tillates to vertikalkrekker utført som franske balkonger med åpninger på maks 1,8 m bredde.

### 4.2 Bolig - felt B

Feltet skal ha samme reguleringsbestemmelser som tilliggende boligregulering.

### 4.3 Bolig/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning - felt E

Det tillates oppført et tilbygg inntil 10 m<sup>2</sup> BYA med sanitæranlegg innenfor byggegrense som vist på plankartet. Gesimshøyden på tilbygget skal ikke overstige gesimshøyden på Skarpretterboligen. Tilbygget skal utformes som selvstendig volum og i materialbruk tilpasses det fredete bygget. Tilknytning mellom nybygget og Skarpretterboligen skal utformes slik at det gir minimalt inngrep i eksisterende bygning. Tilknytningen vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

### 4.4 Barnehage

#### 4.4.1 Felt C, D og F2

Atkomst skal være fra Åkebergveien som vist med piler på plankartet. Varelevering skal anordnes på egen grunn.

#### 4.4.2 Felt F2

Det tillates 10 parkeringsplasser for de to tilliggende barnehagene. Det skal etableres en gangforbindelse i minimum 2 meters bredde over felt F2 fra Åkebergveien til felt G.

### 4.5 Felt H, Gårdsplass

Gårdsplassen skal være uteareal for tilliggende boligeiendom. Området tillates inngjerdet.

### 4.6 Felt F 1 – under grunnen, Øvrig kommunalteknisk anlegg

Det kan anlegges et renseanlegg inntil 250 m<sup>2</sup> BRA for Hovinbekken under bakken (kote 29,5), koblet til et utvendig trykkfordelingsbasseng. Det tillates oppført et nedstigningstårn til renseanlegget fra felt F2 (kote 32,5) med maks gesims kote 35,0.

## § 5 Samferdselsanlegg og infrastruktur

### 5.1 Veg

Veien skal være adkomst til det tidligere Botsfengselets hovedinngang, og være privat.

### 5.2 Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeides som del av parkanlegget.

Det tillates innkjøring til gnr. 999 bnr. 142, gnr. 233 bnr. 192, 225 og 289 over fortau.

### 5.3 Gang-/sykkelveg

Arealet skal være offentlig og opparbeides i minimum 3,0 meters bredde.

Det tillates atkomst til felt E via gang/sykkelvei fra St. Hallvards gate og over parkområde P2.

### 5.4 Parkeringsplasser PPL 1 - 3

Parkeringsplassene skal gis skjermende beplantning mot park. Ny beplantning skal ta hensyn til gateløpene som strukturerende elementer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved byggeplan som viser beplantning mot park, eksisterende trær, belysning, oppmerkede parkeringsplasser og overvannshåndtering.

#### 5.4.1 PPL-1

Parkeringsplass skal være felles for gnr. 233 bnr. 290, 415, 416, 418 og 463.

#### 5.4.2 PPL-2

Parkeringsplass skal være felles for gnr. 233 bnr. 192, 285, 286, 287, 288 og gnr. 999 bnr. 142.

#### 5.4.3 PPL-3

Parkeringsplass skal være felles gnr. 233 bnr. 216, 217, 227 og 385.

## § 6 Grønnstruktur

### 6.1 Fellesbestemmelser for felt G, P1 og P2

Parken skal videreutvikles ut i fra parkens særegne landskapskvaliteter, og hvor gangstier, trær og vegetasjon inngår som viktige temaer. De skulpturelle anlegg og installasjoner skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller til hinder for de ulike aktivitetene innenfor planområdet.

Det skal utarbeides en bevarings- og skjøtelsesplan for de grønne parkarealene, skulpturanlegg/ installasjoner og bekk. Skjøtelsesplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

#### 6.1.1 Felt G

Innenfor feltet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner av teknisk eller kunstnerisk art knyttet til bekkeløpet. Det tillates basseng innenfor bestemmelsesgrense. Utforming av bekkens trasé skal skje i samarbeid med Byantikvaren. Den endelige inngjerding av barnehagens uteareal inn mot Hovinbekken og den offentlige tilgjengelige gangstien opp mot Åkebergveien, skal avklares mellom de berørte etater og Omsorgsbygg Oslo KF.

#### 6.1.2 Felt P1

Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner knyttet til bekkeløpet.

#### 6.1.3 Felt P2

Felt P2 forutsettes ikke berørt i den videre utviklingen av parken utover vanlig skjøtsel. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget dypere enn 20 cm. Ved vurdering av dispensasjon for tiltak dypere enn dette skal Byantikvaren varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering i området.

## § 7 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om tillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av byggeplanen.

## § 8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader til rom med støyfølsom bruksformål skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

## § 9 Hensynssoner

### 9.1 Fellesbestemmelser.

For hensynssone H570\_1 - 4 (bevaring kulturmiljø) skal alle søknadspårlig tiltak som berører bevaringsverdier forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

#### 9.1.1 Hensynssone H570\_1

Sonen omfatter del av trekke mot Grønlandsleiret, samt svært gammel trekke syd for fengelsmuren.

Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtelsesplan.

#### 9.1.2 Hensynssone H570\_2 og 3

Bygninger som er avmerket på plankartet med linjesymbolet Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør, bærende konstruksjoner, samt utvalgt interiør i Åkebergveien 23 skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Verneverdig interiør omfatter trapperommet i Åkebergveien 23 med alle overflater. Interiøret skal bevares i sin helhet uten addisjoner eller ny oppdeling. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold er ikke tillatt. Alle reparasjoner, konserveringer og restaureringer av veggmaleriene skal foregå i dialog med Byantikvaren.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktetting m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Hager og bakgårder skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og/eller kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer terreng, landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer, gjerder og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Hagene og bakgårdene skal beholde sin karakter som separate enklaver, men det aksepteres portåpninger for tilgang fra fellesareal.

Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

#### 9.1.3 Hensynssone H570\_4

Grønt uteareal rundt bygningen, samt det middelalderske veifaret nordover til Galgeberget, skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer markdekke, trær og annen vegetasjon, samt øvrige utomhus-elementer. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på av byggets og utearealets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtelsesplan.

#### 9.1.4 Hensynssone Kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (Middelaldersk bygrunn) H730\_1

Inngrep i bakken er tillatt for regulerte tiltak på vilkår av arkeologisk overvåkning/granskning. Omfanget av overvåkning/granskning fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kulturminnelovens § 10.

Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredet kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven, med unntak av de tiltak det er gitt tillatelse til innen hensynssonen. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

#### 9.1.5 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (adkomst Botsfengselet) H730\_2

Botsfengselet blir vurdert fredet etter kulturminneloven § 22a, fredning av byggverk og anlegg i statlig eie.

Portstolper, allé og trerekker skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og/eller kulturminnefaglig anbefaling. Verneverdige trær i alléen som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type. Skjøtsel skal foretas iht. skjøtelsesplan.

Tilkomstvei og forplass til Botsfengselets gamle hovedinngang skal kunne benyttes som adkomst for funksjonene i bygningsanlegget. Veien skal ha en maks. bredde på 4,0 meter og følge eksisterende grusvei mellom trærne i alléen. Vei og forplass skal ha en overflate som er drenerende og som er tilpasset sine omgivelser, fortrinnsvis grus og/eller brostein.

Eksisterende grusvei skal i størst mulig grad bevares.

Ved vedlikehold av grusvei skal overflatemateriale erstattes med tilsvarende materiale. Ved vedlikehold av grusvei skal det tas spesielt hensyn til trærne i alléen.

9.1.6 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (Skarpretterboligen)  
H730\_3


Bygningen er vedtatt fredet etter lov om kulturminner § 15. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

9.1.7 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (smieplass) H730\_4  
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 172554 som er markert som hensynssone H730\_4 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

**Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.12.2015 sak 351.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.01.2016



Arnfinn Løvli, bem.



Oslo

**53488**

Gamlebyen nord, Klosterenga - Boliger

**Vedtaksdato:** 06.12.1988

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [198750102](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** S-3049

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

*Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).*



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

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALTERNATIV 1 i tilknytning til reguleringsplan for Gamlebyen Nord - Klosterenga - boliger.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:  
Byggeområde for boliger  
Område for offentlig bygning – barnehage  
Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau  
Friområde  
Fellesområde - felles avkjørsel
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres bebyggelse med maks de gesimshøyder som er vist på kart. Gesimshøydene skal tilpasses eksisterende bygninger. Det tillates hjørnemarkeringer mot parken. Det tillates tilbaketrukket loftsetasje over angitt gesims. Gesimshøyden kan avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg.  
Ny bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot gate og park og grense for bebyggelse mot gårdsrom.
- § 4. Bebyggelse vist med skravur er eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Ved utbedring skal de karakteristiske trekk ved bebyggelsen opprettholdes, og evt. fasadeendringer/takoppbygg mot Schweigaardsgate utformes i samråd med antikvariske myndigheter. Hvis bygningene skal erstattes, skal disse tilpasses tilstøtende bebyggelse etter de samme retningslinjer som nybygdelen av planen. Mot Schweigaards gate kan det i 1 etasje og underetasje innpasses forretningslokaler. Samtlige gårdsrom skal gis direkte atkomst til parken, som vist på kart. Frittstående servicebygg (vaskeri, boder o.l.) i gårdsrommet på maks 1 etg. og 60 m<sup>2</sup> grunnflate tillates) ved endelig godkjenning av utomhusplan/byggetillatelse.
- § 5. Innenfor friområde kan innpasses 1 barnepark. Gangveier kan opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- § 6. Det skal i underjordisk anlegg innpasses parkeringsplasser etter gjeldende norm. Det kreves tinglyst erklæring for mindre del av garasjekjeller under 233/411. Besøksparkering kan etter gjeldende norm helt eller delvis innpasses på gategrunn. For barnehager skal på egen grunn opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.  
Nonnegata 11 skal etter tinglyst erklæring ha parkeringsatkomst via gangvei.
- § 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- § 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.
- § 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek, rekreasjon og gangveier.
- § 10. Fellesområde - felles avkjørsel skal være felles for 233/291, 233/160 og 233/161.
- § 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. For byggeområdene må plan for nødvendige støybeskyttende tiltak foreligge samtidig med byggemelding.  
Utendørs på bolignære friområder må være maks 55 dBA døgnekvivalent. Støyberegninger tilsier at friområdet mellom Nonnegata 4 og Åkebergveien 23 skal beskyttes av en 5 m høy mur og en tilsvarende høy voll i tunge materialer, mot regulert vei. Denne skal utføres samtidig med veibyggingen, og bekostes av denne. Vollen skal utføres og beplantes i samråd med Park- og idrettsvesenet.



## **S-3487**

St.Halvards gate - Strekningen Schweigaards gate til Strømsveien.

**Vedtaksdato:** 28.06.1995

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199450098](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ST. HALVARDS GATE, STREKNINGEN STRØMSVEIEN - SCHWEIGAARDS GATE. TOSIDIG SYKKELBANE PÅ GATENIVÅ. ALT ER VIST PÅ TEGNING IEP-94015, DATERT 15.12.94

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Offentlig trafikkområde med underformål:  
vei, annet veiareal, parkering, sykkelbane, holdeplass  
fortau og jernbane
- Friområde
- Byggeområde for bolig

§ 3. Sykkelbane bygges på nivå med veibanen i 1,7m bredde.  
Parkeringslommer skal ha minimum bredde 2,3m.

§ 4. Holdeplassenes lengde og plassering er vist på plankartet. Holdeplassene skal bygges med gatestein.

§ 5. Utforming og materialvalg, herunder beplantning, skal gjøres i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Oslo Veivesen og Park- og idrettsvesenet.

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

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

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

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

### Virkninger av planbestemmelser

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

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





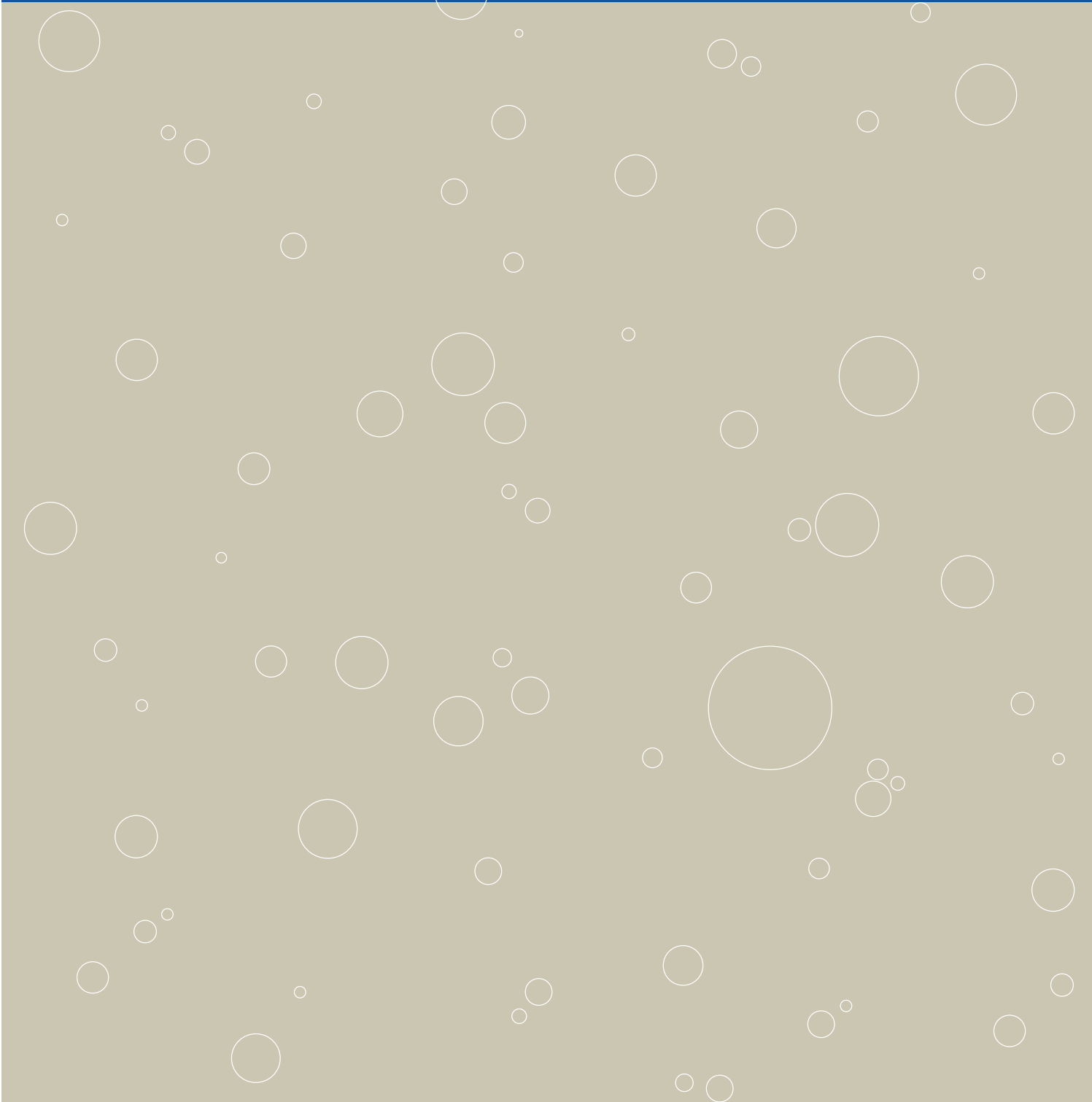
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17  
Vedtatt 22.04.2009

## Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og  
bygningsetaten



# Forord

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

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

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. 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.

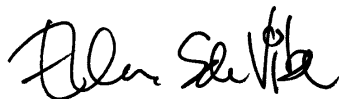
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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 tilsettes av kommunedelplan for torg og møteplasser .....	13
5. Planbeskrivelse .....	18
6. utfordringer .....	26
Litteraturliste .....	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale .....	44

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

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

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

## 2. Planens mål

### Hovedmål

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

### Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

### § 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

### § 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

## § 4 Planens rettsvirkning

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

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

### § 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

#### *Offentlighet*

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

#### *Biologisk mangfold/naturkvaliteter*

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

#### *Kulturminner*

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

#### *Stedsidentitet*

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

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

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

### **Arealsikring**

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

### **Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter**

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

### **Universell utforming – tilgjengelighet**

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

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

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

### **Trygge møtesteder**

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

### **Bruk av vegetasjon og vann**

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

### **Sol-, lys- og lokalklimaforhold**

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

### **Støy/forurensing**

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

### **Tilrettelegging for sitteplasser**

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

### **Teknisk service**

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

### **Utforming og materialbehandling**

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

### **Krav til dokumentasjon**

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

### **R5.1 Retningslinjer for utvikling.**

**R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser**  
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 300 meter i ytre by.

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

### **R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"**

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

#### **§ 5.2 Torg/plass**

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

#### **R5.2 Retningslinjer for tiltak**

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

#### **§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

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

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

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

Etablering av parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager 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<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

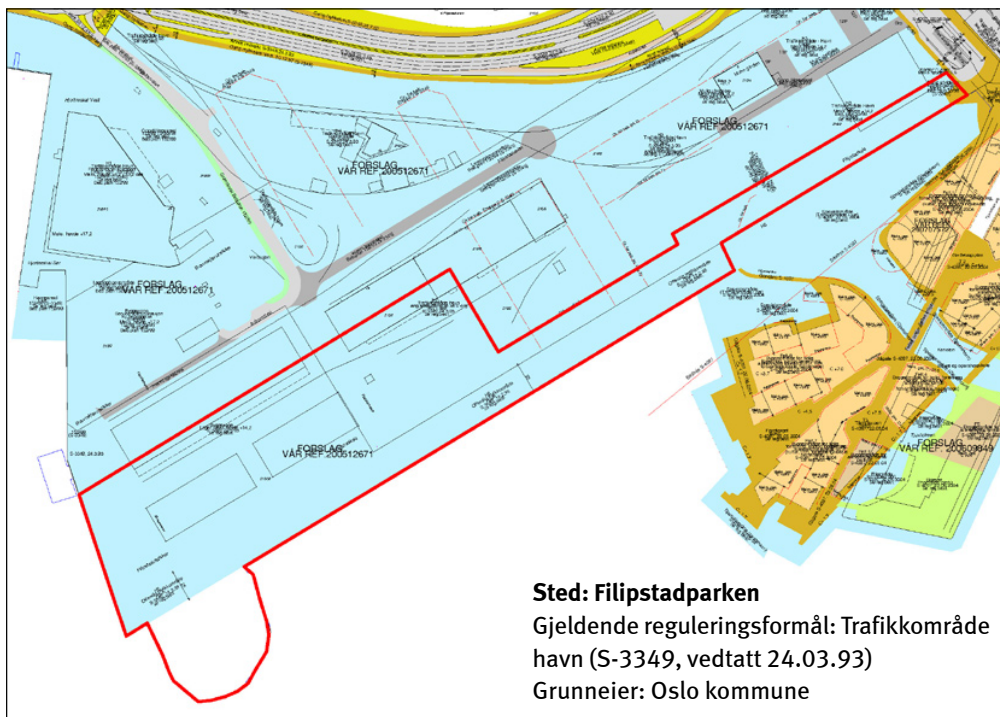
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

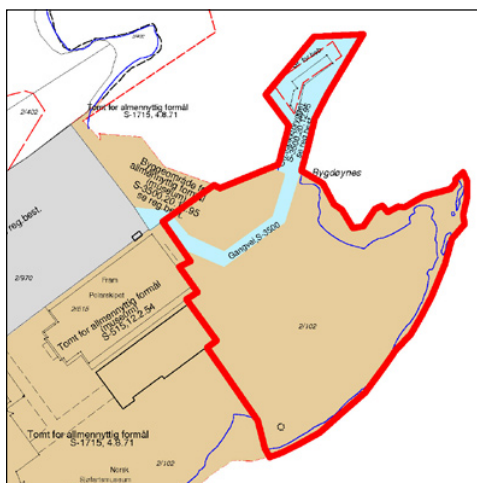
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

### Bydel Frogner



#### Sted: Filipstadparken

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

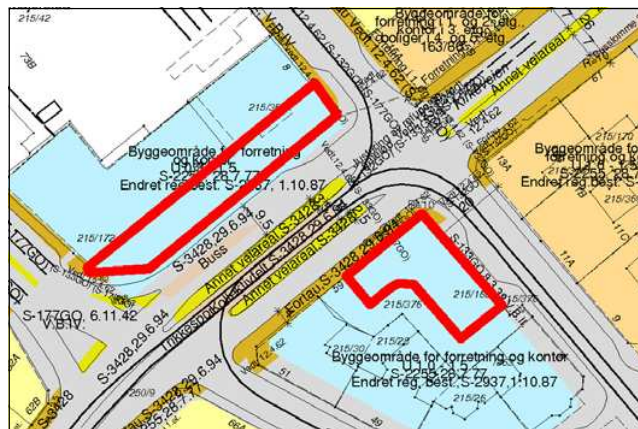


#### Sted: Bygdøyenes

Gjeldende reguleringsformål: Bygeområde – tomt for allmenntilleg formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)  
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

**Sted: Majorstukrysset**

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

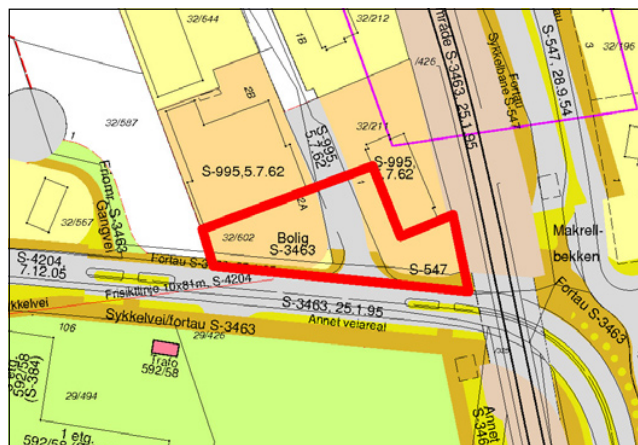


**Bydel Vestre Aker**

**Sted: Makrellbekken**

**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**

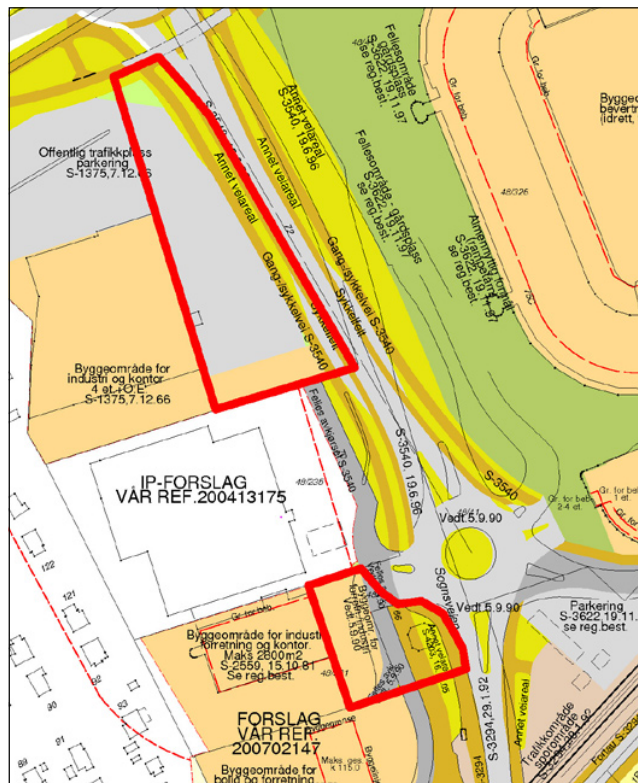
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(S-995, vedtatt 05.07.62 og  
S-3463, vedtatt 25.01.95)  
Grunneiere:  
Smestad Nye Handelshus AS,  
Øvre Smestad Handelshus AS



**Bydel Nordre Aker**

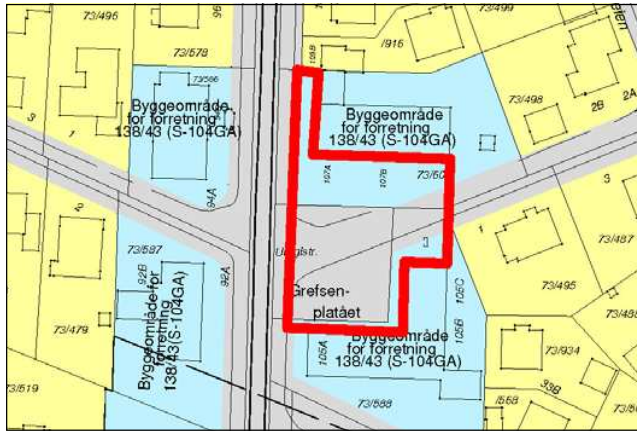
**Sted: Sognsveien 66**

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

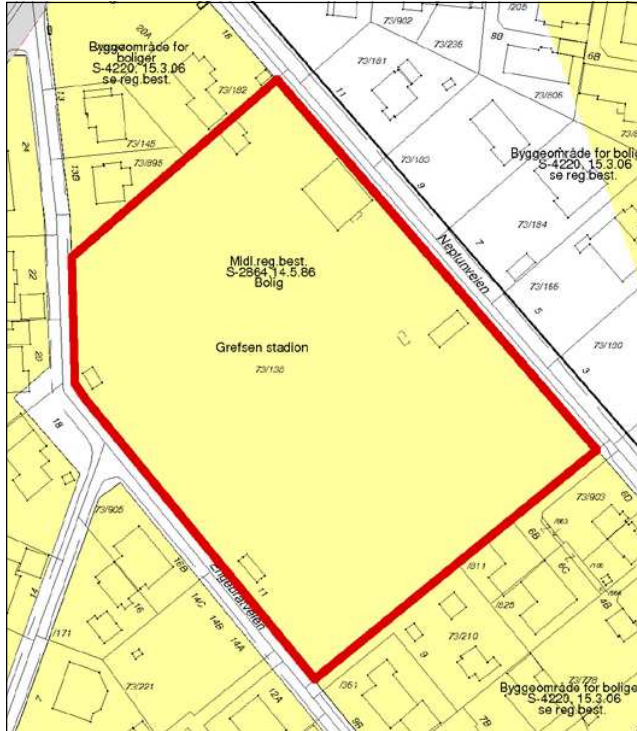


**Sted: Sognsveien 72**

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

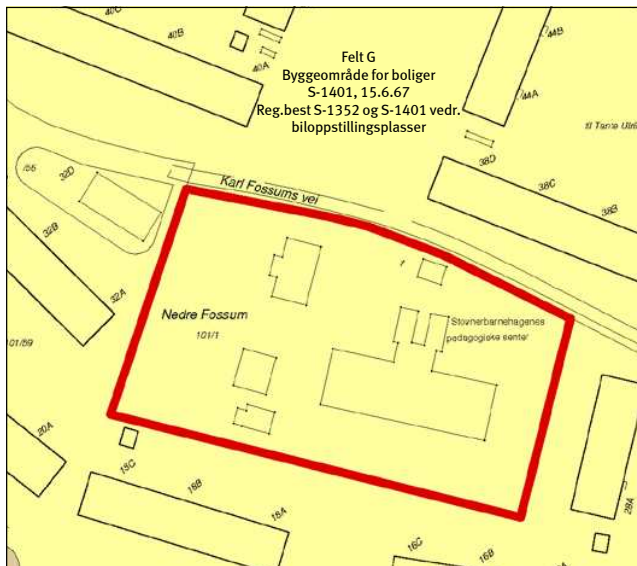


**Sted: Grefsenplatået**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde forretning  
 (S-104GA)  
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

**Bydel Stovner**



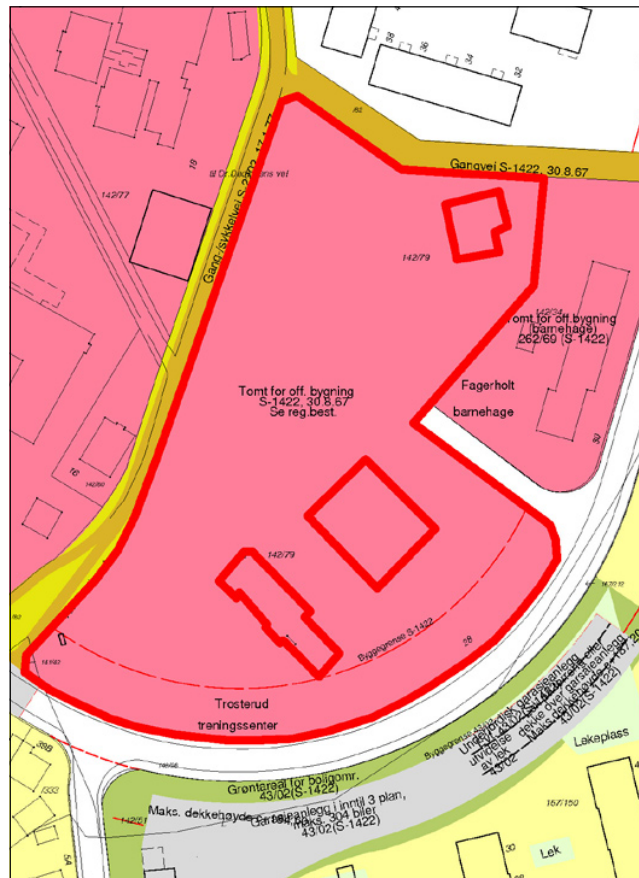
**Sted: Nedre Fossum gård**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)  
 Grunneier:  
 Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

### Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

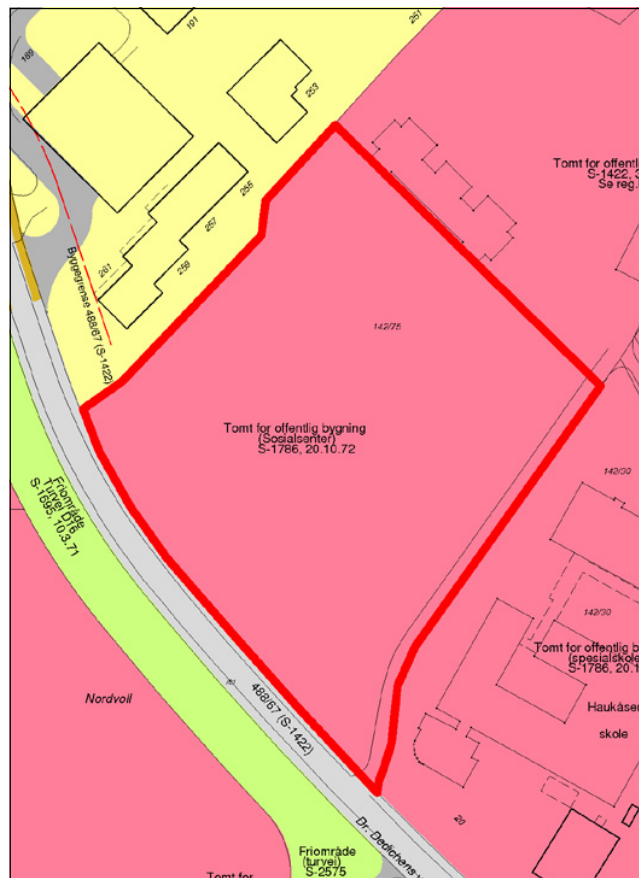


### Sted: Haugerudparken

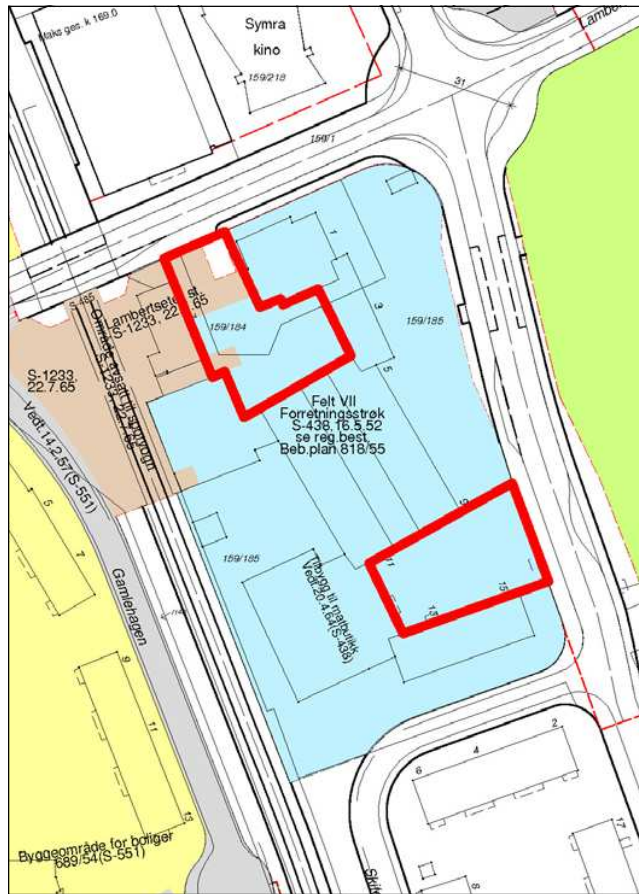
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

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 nærings-  
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,  
vedtatt 26.05.93)

Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

## Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

## Planens innhold

### Planen har to hovedfokus:

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

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

### Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt "overordnede torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen**

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

#### **Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulike bruk.**

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

#### **Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**

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

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

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

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

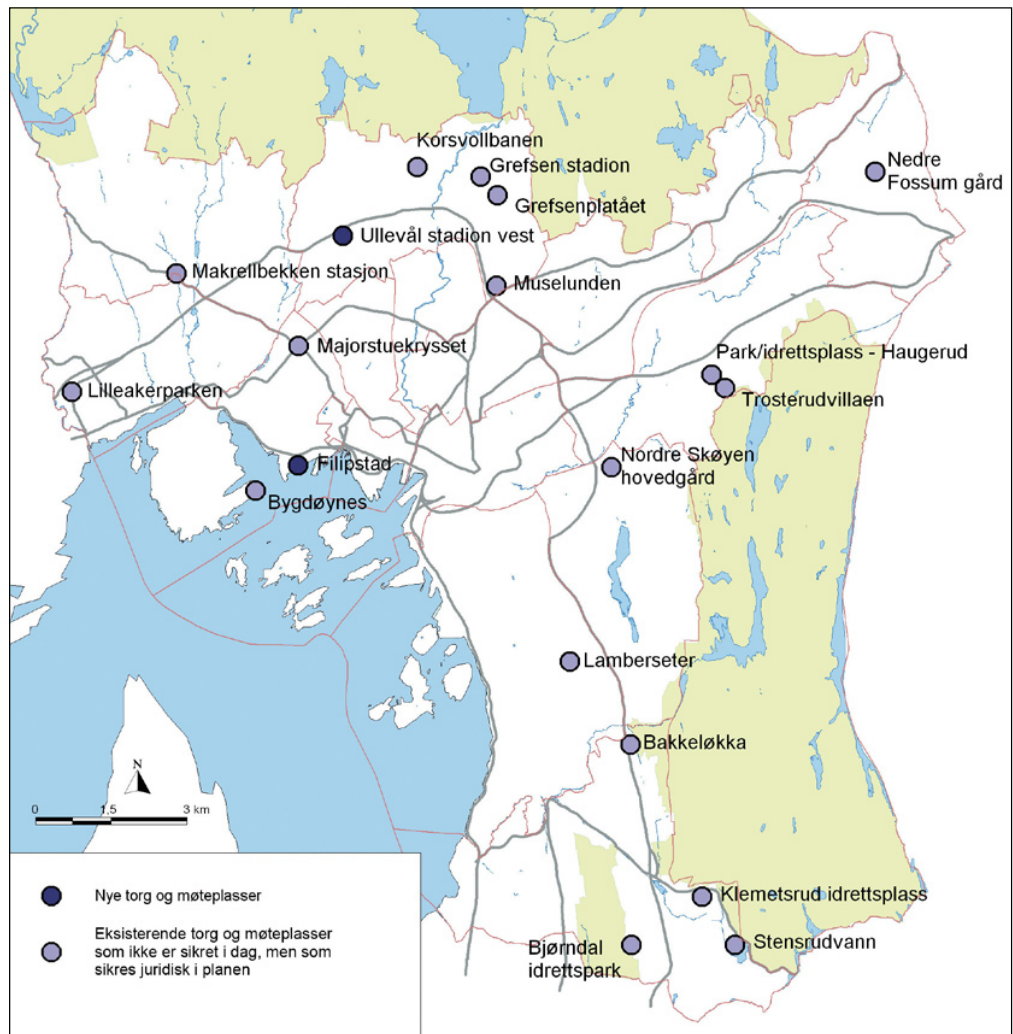
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **Områder med behov for torg og møteplass**

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

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

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

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

# Eksempler på typer torg og møteplasser

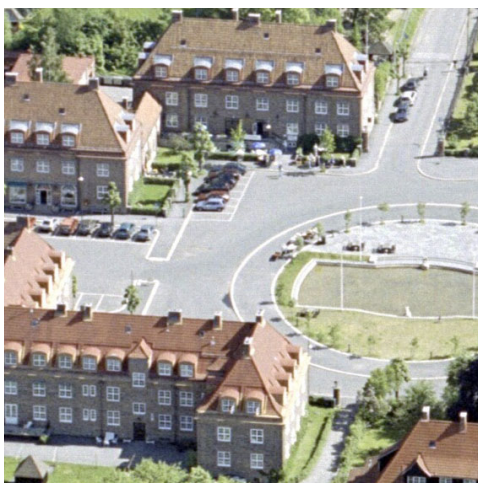
## TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter

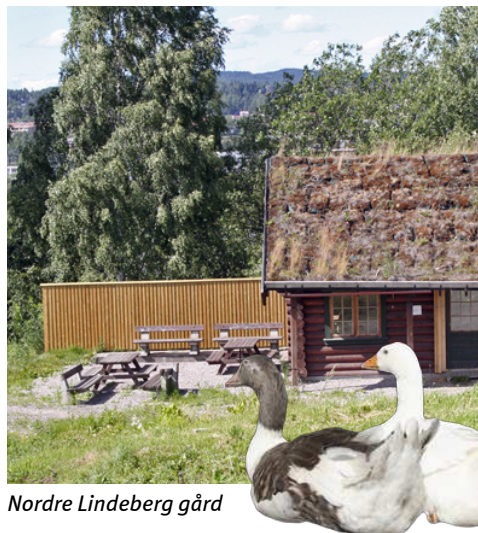


Damplassen, Ullevål

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolddammen



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 kompleks samspill mellom møteplasser og brukere.



### DEFINISJON

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

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

Herav følger planens definisjon:

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

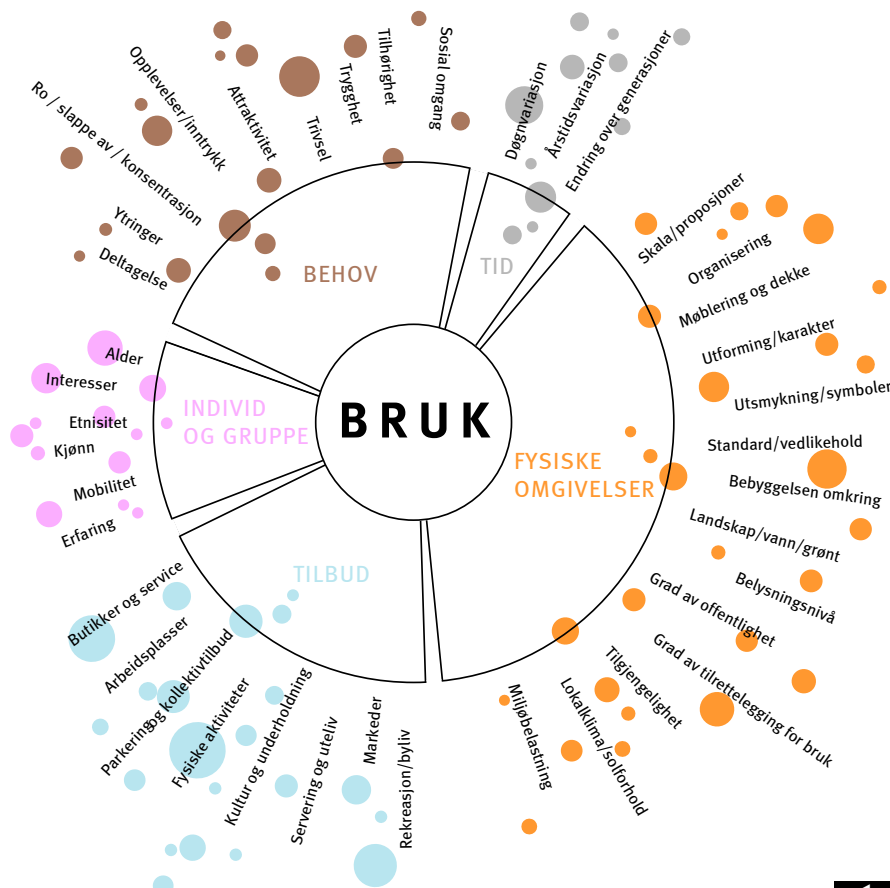
### BYENS UTEROM

**Arenaer for ulike møter**

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

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

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



*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

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



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



### **Møtet med det ukjente**

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

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

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

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

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

## Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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



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

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot 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

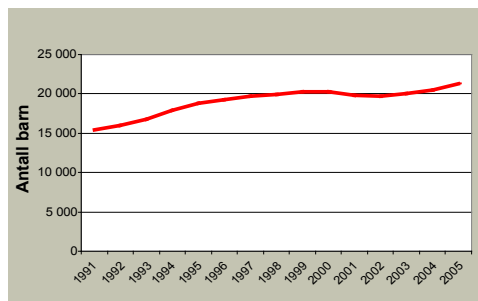
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilgjengende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



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

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

#### Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



“Jibbepark” (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



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



## IDENTITET OG TILHØRIGHET

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.

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som ”den blå sten” i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parselhager er viktige møteplasser.

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

## BARN OG UNGE

### Konkurransen mellom ulike formål

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

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolens utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads- miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

### Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".



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

## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

## ELDRE

### Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresenter, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

### Å iakttå 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 iakttå 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 vektore og videoovervåking.

### Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



## PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

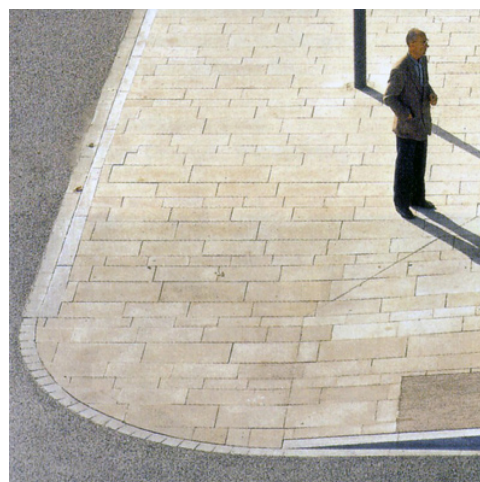
## UNIVERSELL UTFORMING

### Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

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

## PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

## BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

### Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

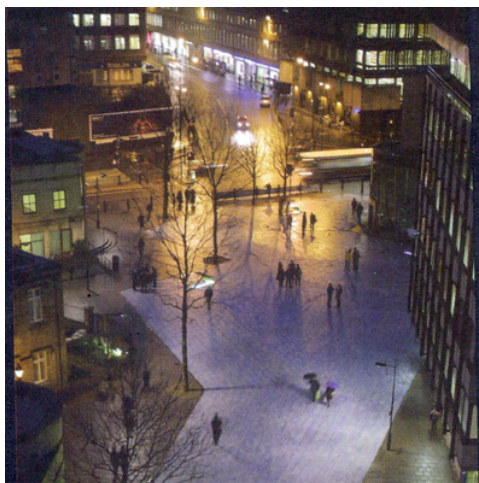
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjorte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynt belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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

### 6.3 Fysiske utfordringer

#### ØKTE AREALKONFLIKTER

##### En tettere by gir økt arealkonkurrans

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøkgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

### Behov for nye møteplasser

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

### Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



*Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

### Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. Brede fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

### PLANSTRATEGI

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

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

### MØTEPLASSER I YTRE BY

#### Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

#### Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

### Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

### PLANSTRATEGI

Intensivt samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

### FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY

#### Lokale, åpne senterborg bør sikres

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

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

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



På kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



### PLANSTRATEGI

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 stedege karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

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

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





## NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

### Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltelse.

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

### Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



## FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

### Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

## NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

### SAMARBEID

#### Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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

# Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** 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 nærrområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.

Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.

Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.

Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser**, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**  
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

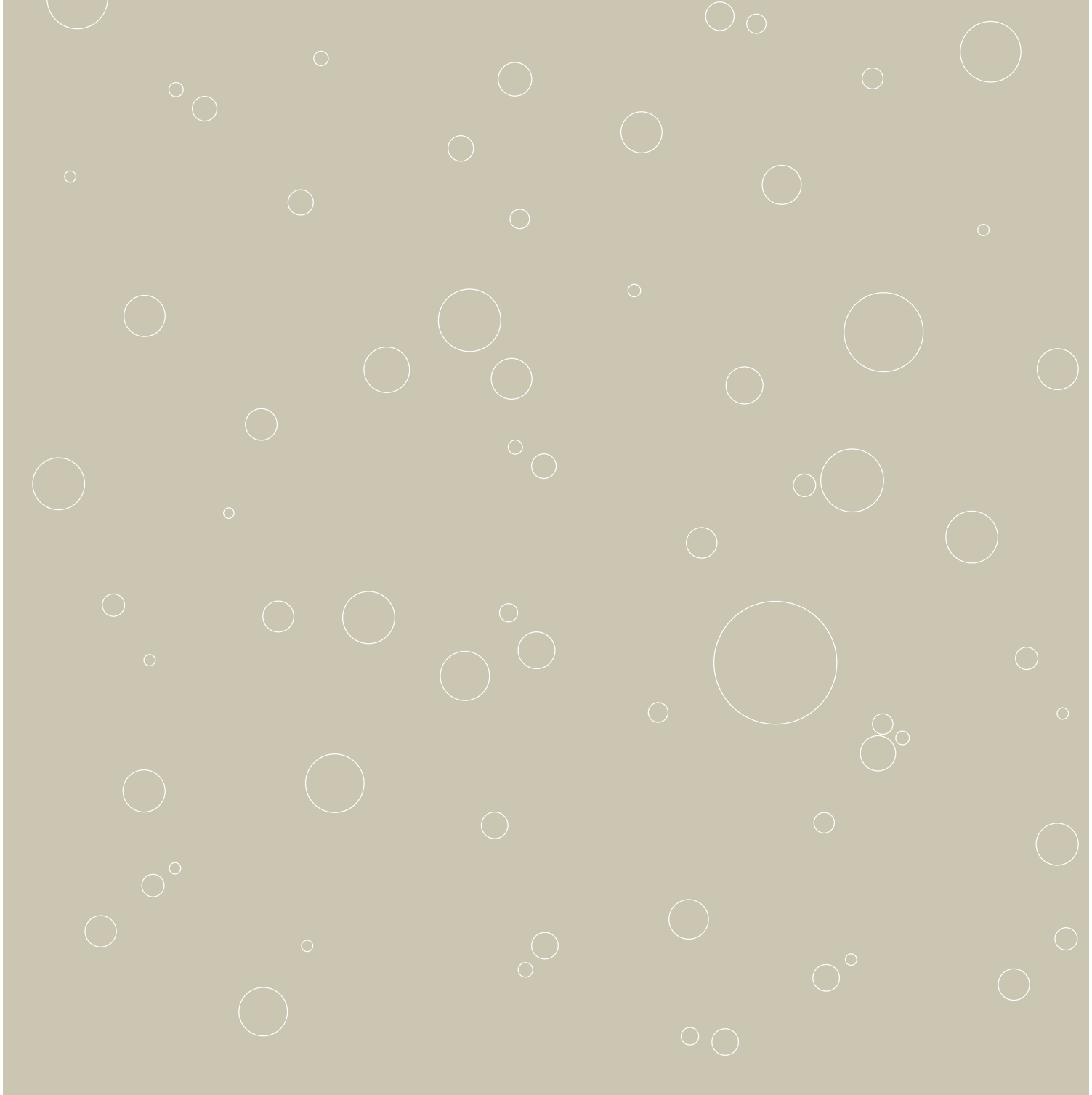
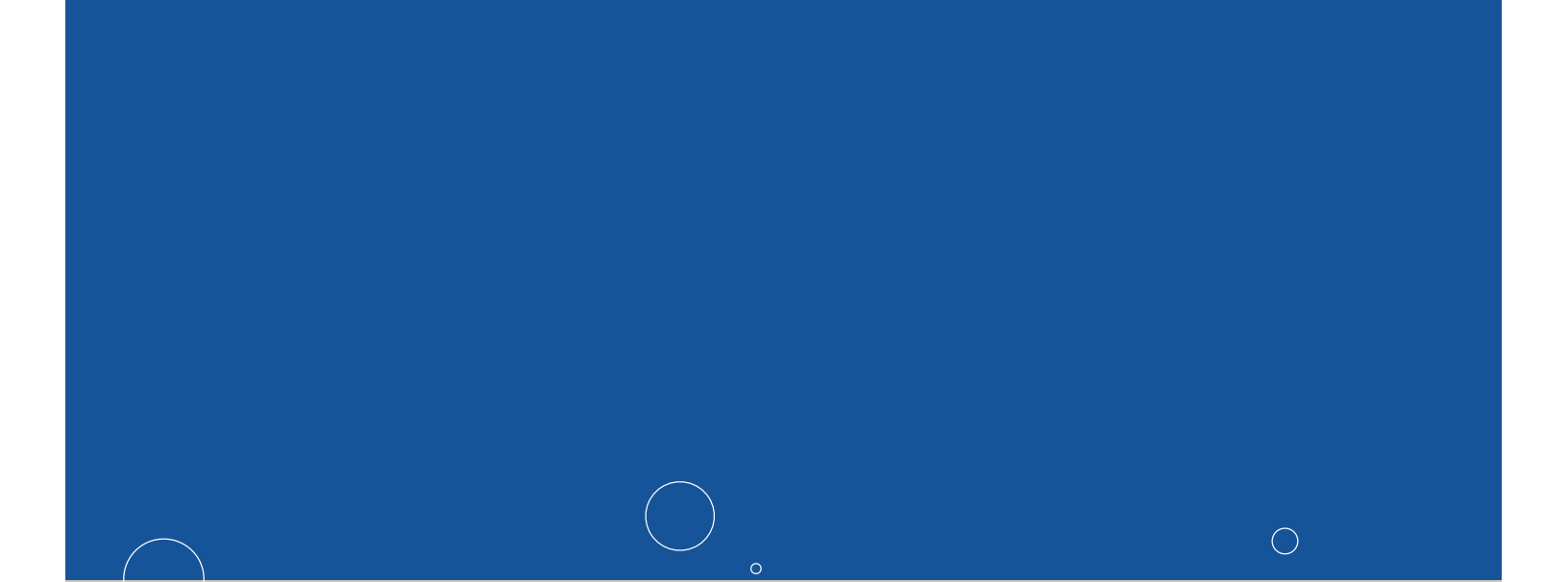
**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



**Plan- og bygningssetaten**

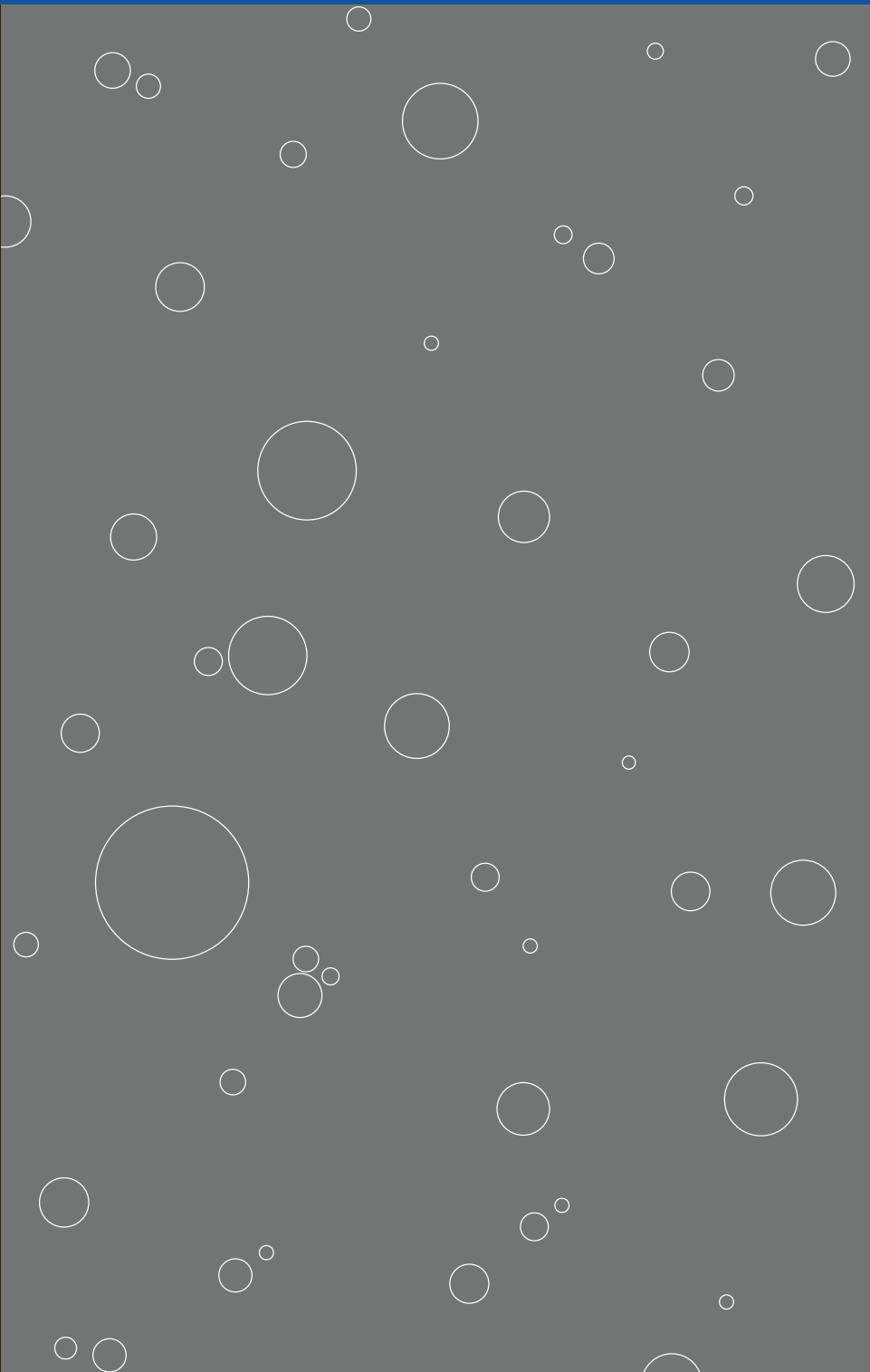
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 10 01

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

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

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



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 28.04.26 Side 1 av 2

Schweigaardsgate 94 Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	197/2	Fjdselsdato eier:	24.11.1990
SCHWEIGAARDS GATE 94 A	Type:	Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Fjdselsdato medeier:	02.08.1987
0656 OSLO	Eiere:	Sunniva Sollied Mjller, Simon Erik Jonas Andersson		
Organisasjonsnr: 976 059 859	Andelsnr:	2		

## 1: Felleskostnader

Tot. innv. m<sup>3</sup> ned: 5 461

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles <sup>3</sup> n	139
	Felleskostnader	4 588
	Bredb <sup>3</sup> nd	289
	Renter felles <sup>3</sup> n	445

Hvis boligselskapet har felles <sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av <sup>3</sup> n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs<sup>3</sup> neden

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. ( <sup>3</sup> n):	103 342	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	111 061
Klient ajourf. <sup>3</sup> n:	2 972 490,49	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	3 194 510

Spesifikasjon av <sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16368553968, DNB Bank ASAAnnuitets<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 28.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 28.04.2026: 2 972 490

Andel av saldo: 103 343

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.03.2054 )

## 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarne Asp

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94 B

Postnr/-sted: 0656 OSLO

Telefon: Mob.: 99298576

E-post: schweigaardsgt94@gmail.com

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 946	Gjeld:	111 061	Andre inntekter:	1 460
		Utgifter:	6 821		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	110 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

## 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1897G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 233/420

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 968

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 79947936

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje: 1 Oppvarmingstype: Strjm  
Heis: Nei

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 28.04.26 Side 2 av 2

Schweigaardsgate 94 Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	197/2	Fjdselsdato eier:	24.11.1990
SCHWEIGAARDS GATE 94 A	Type:	Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Fjdselsdato medeier:	02.08.1987
0656 OSLO	Eiere:	Sunniva Sollied Mjller, Simon Erik Jonas Andersson		
Organisasjonsnr: 976 059 859				

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Se info lenger ned ()

System<sup>3</sup> s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold: Ja

Oppr. antall rom: 3

Livsljnp standard: Nei

Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m<sup>3</sup> denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p<sup>3</sup> lnp et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Vedtekter

For

**Schweigaards gate 94 Borettslag      org nr 976 059 859**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. januar 1996, sist endret  
den 10. mai 2005

## **1      Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Schweigaards gate 94 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2      Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

## **3 Forkjøpsrett**

Det gjøres unntak fra borettsloven, slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

## **4 Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5 Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

\*\*\*\*\*

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT. 94

1. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft og ta hensyn når det gjelder bruk av TV, radio, musikkanlegg og instrumenter, samt andre aktiviteter som kan være til sjenanse for andre. Snekring, reparasjonsarbeid og andre støyende gjøremål skal ikke forekomme i perioden kl. 22.00 og 07.00. Varsle gjerne naboer på forhånd dersom du skal ha fest.
2. Døren inn til gården, alle inngangsdører og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet. Se til at døren slår i lås bak deg når du går ut/inn. Ikke slipp inn personer som ikke skal til deg, og som du med hundre prosent sikkerhet kan identifisere. Slipp ellers kun inn personer som skal til din leilighet.
3. Det er ikke tillatt å riste duker eller å banke tepper og dyner ut fra vinduene eller verandaer.
4. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot trappeoppgang så matlukt eller dårlig luft sjenerer naboer. Ei heller midlertidig lagring av søppelposer i trappa. Røyking skal ikke forekomme i oppgangene, i kjeller eller på loft.
5. Hver leieboer er ansvarlig for sin del av trappevasken - fra sitt platå i oppgangen og ned til neste platå. Det vaskes en gang i uken. I oppgang B og C vasker hver leilighet annen hver uke. Hovedrengjøring av loft, kjeller og trappeoppganger med vinduer gjøres etter behov. Alle leieboere er i fellesskap ansvarlig for dette. Egne vaskelister er hengt opp i hver oppgang.
6. Avfall skal legges i søppelcontainer. De som tømmer containere tar ikke med søppel hensatt utenfor containere. Påse at søppel (f. eks. pappesker) trykkes mest mulig sammen, så containerne rommer mest mulig.
7. Oppslag skal kun henges på oppslagstavler.
8. Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives.
9. Vaktmester skal i utgangspunktet kun kontaktes i saker som vedrører fellesarealer.
10. Lagring utenfor boder, i oppganger eller i bakgården er ikke tillatt. Sykler skal stå i sykkelrommet. Gjester kan benytte sykkelstativ i gårdsrommet.
11. Utleie/framleie av leiligheter må godkjennes av styret. Skriftlig søknad sendes for 1 år ad gangen.
12. Det er vedtatt samordnet skilting på postkasser og ringeklokker. Ringklokkene merkes med sort skilt med hvit skrift. På postkassene benyttes hvit skilt med sort skrift. Dersom en leietaker etter styrets anmodning ikke besørger dette, vil styret selv ta initiativ til å bestilles og monteres skilt. Leietaker vil bli belastet for utlegg og arbeid.

Styret, 14.6.96

## BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT.94

### ERKLÆRING

Undertegnede som holder nedenstående dyr, forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Dyr som luftes skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å luften dyr på plener og lekeplasser for barn. Forøvrig gjelder Politivedtektene vedrørende hundehold.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg, m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets område.
3. Dersom det kommer berettigede klager på grunn av at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dyrets art: ..... Alder: .....

Navn: .....

Adresse: ..... Leil.nr. ....

Signatur: ..... Dato: .....



## Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

**Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører**  
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

### Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

### Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

### Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

### Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

### Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

### Gebyrer til Usbl

#### Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

#### Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – kr 6.725,- inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – kr. 1.408 inkl. mva



Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

#### **Gebyr for avklaring av forkjøpsretten**

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.  
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  - A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  - B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.
  
- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

#### **Felleskostnader**

Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

#### **Viktig informasjon**

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**SIST ENDRET 02.01.2026**



## INNKALLING 2026

# Schweigaardsgate 94 Borettslag

Tirsdag 05.05.2026 kl. 17:30

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 94 Borettslag**

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Schweigaardsgate 94 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Nødvendig vedlikehold

5.2 Plan for å bytte vinduer

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 75.000 ,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Nødvendig vedlikehold

Innsender: Styret

USBL har utarbeidet en tilstandsvurdering av bygningsmassen. Rapporten viser at borettslaget står foran en vesentlig og kostbar oppgradering av blant annet fasader, vinduer, dører og oppganger. Resultatene fra rapporten vil legges frem på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å sette i gang en prosess med å prosjektere nødvendig vedlikehold. Endelig plan legges frem for neste generalforsamling.

#### 5.2 Plan for å bytte vinduer

Innsender: Tale Øi

Bakgrunn: Vinduene er i fra 1994. Det er en generell anbefaling å bytte vinduer etter 20-30 år. Nye vinduer vil gi bedre isolasjon, lavere energiforbruk (mer miljøvennlig), redusere støy og øke verdien på boligene.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud på bytte av vinduer og undersøker hva borettslaget kan få i støtte fra Enova ifm. bytte av vinduer.

**Styrets innstilling:** Dette punktet vil inngå i planlagt rehabilitering av fasader og kan ikke behandles isolert sett.

### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarne Asp, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Anders Blomhoff Pedersen, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Kjetil Mikelborg, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Sondre Rafoss Skollevoll, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Ramune Kurmana, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Kjetil Mikelborg er på valg og stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Kjetil Mikelborg velges til styremedlem for to år

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Begge varamedlemmer er på valg der kun Sondre Skollevoll stiller til gjenvalg.

Kandidater til vara kan sendes styret i forkant eller meldes direkte på generalforsamling.

## Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>646 216</b>	<b>791 057</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	698 373	-147 994
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-858 031	3 154
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-159 658</b>	<b>-144 840</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>486 559</b>	<b>646 216</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	510 813	681 566
Kortsiktig gjeld	-24 254	-35 349
<b>C. Disponible midler</b>	<b>486 559</b>	<b>646 216</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 228 300	1 885 197	2 300 985	1 675 611
Leie forretningslokaler	1	149 760	144 000	149 760	149 760
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 378 060</b>	<b>2 029 197</b>	<b>2 450 745</b>	<b>1 825 371</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	0	12 704	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>12 704</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 378 060</b>	<b>2 041 901</b>	<b>2 450 745</b>	<b>1 825 371</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	8 460	14 805	8 000	10 575
Styrehonorar	3	60 000	105 000	60 000	75 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		126 556	113 641	120 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	132 080	109 760	119 000	139 000
Kommunale avgifter/renovasjon		233 334	352 056	399 000	280 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	23 800	23 800	24 000	24 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	45 968	40 800	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	429 978	803 097	162 000	132 000
Revisjonshonorar		6 295	5 644	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		102 991	97 463	103 000	108 000
Andre honorar	9	6 479	11 888	4 000	7 000
TV/bredbånd		87 443	80 190	82 000	97 000
Kontingent og gaver		1 400	1 000	1 000	1 000
Forsikring		249 891	219 362	252 000	275 000
Eiendomsskatt		7 008	15 669	0	0
Andre kostnader	10	4 575	13 249	5 000	7 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 526 258</b>	<b>2 007 423</b>	<b>1 346 000</b>	<b>1 282 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 802</b>	<b>34 478</b>	<b>1 104 745</b>	<b>542 796</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		42 021	49 712	20 520	25 000
Rentekostnad		195 450	232 185	202 431	162 512
<b>Netto finansposter</b>		<b>153 429</b>	<b>182 473</b>	<b>181 911</b>	<b>137 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>698 373</b>	<b>-147 994</b>	<b>922 834</b>	<b>405 284</b>
Overført til/fra annen egenkapital		698 373	-147 994	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>698 373</b>	<b>-147 994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	19 342 700	19 342 700
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 342 700</b>	<b>19 342 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		8 153	35 177
Andre kortsiktige fordringer		2 949	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 554	94 839
Innestående konsernkonto og bank		392 157	551 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 813</b>	<b>681 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 853 513</b>	<b>20 024 266</b>

## Balanse 2025 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 619 748	10 921 375
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 619 748</b>	<b>10 921 375</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>11 622 548</b>	<b>10 924 175</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	3 194 511	4 052 541
Borettsinnskudd		5 012 200	5 012 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 206 711</b>	<b>9 064 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 789
Leverandørgjeld		23 412	23 564
Påløpne renter		842	4 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 254</b>	<b>35 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 230 965</b>	<b>9 100 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 853 513</b>	<b>20 024 266</b>
Pantstillelser	13	8 206 711	9 064 741

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjarne Asp  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjetil Mikelborg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Blomhoff Pedersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 160 148	773 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	80 976	80 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	187 941	202 591
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	799 235	828 230
3605 Leie forretningslokaler	149 760	144 000
<b>Sum</b>	<b>2 378 060</b>	<b>2 029 197</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3990 Andre driftsinntekter	0	12 704
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>12 704</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	14 805
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	105 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>119 805</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	<b>Boligeiendom inkl. tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 342 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 342 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 342 700
Anskaffelsesår :	1996
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 28 andeler og en næring.

Eiendommer er oppført på g.nr 233, b.nr 420 i Oslo kommune. Eiertomt på 968 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 79947936

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	53 374	51 439
6341 Brannalarm	12 472	0
6361 Fast renhold	44 596	43 824
6362 Skadedyrutryddelse	5 049	4 467
6392 Containerleie/tømming	10 156	7 235
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 434	995
<b>Sum</b>	<b>132 080</b>	<b>109 760</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6450 Leie parkering	23 800	23 800
<b>Sum</b>	<b>23 800</b>	<b>23 800</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	2 716	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	43 252	36 251
6552 Driftsmateriell	0	4 142
6581 Programvare	0	407
<b>Sum</b>	<b>45 968</b>	<b>40 800</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	15 658	747 165
6602 Vedlikehold VVS	7 308	38 104
6603 Vedlikehold elektro	359 951	0
6610 Andre vaktmestertjenester	25 328	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 084	11 894
6630 Egenandel forsikring	10 000	2 000
6641 Malerarbeider	9 649	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 935
<b>Sum</b>	<b>429 978</b>	<b>803 097</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning

### Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 479	11 888
<b>Sum</b>	<b>6 479</b>	<b>11 888</b>

Konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med bruksoverlating og rådgivning.

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	620	9 332
7770 Betalingskostnader	1 187	1 016
7772 Omkostninger inkasso	0	222
7773 Omkostninger innkreving	2 769	2 179
7790 Andre kostnader	0	500
<b>Sum</b>	<b>4 575</b>	<b>13 249</b>

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 800	0	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 800</b>	<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	10 921 375	698 373	11 619 748
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 921 375</b>	<b>698 373</b>	<b>11 619 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 924 175</b>	<b>698 373</b>	<b>11 622 548</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband
Formål:	Nødvendig vedlikehold og refinansiering av lånenr 16366591293		
Lånenummer:	<b>16368553968</b>	<b>11420615410</b>	<b>11420615401</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2005	2005
Rentesats:	5.15 %	4.281 %	4.281 %
Betingelser:		Kvartal flytende rente	Kvartal, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2054	01.03.2026	01.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	3 057 302	6 525 399	6 485 442
Lånesaldo 01.01:	3 027 323	525 460	499 758
Avdrag i perioden:	42 467	418 005	397 559
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 984 856</b>	<b>107 455</b>	<b>102 199</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 716 609	0	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615401	4	3 819	15 276
	4	3 768	15 072
	4	3 702	14 808
	4	3 695	14 780
	4	3 672	14 688
	4	3 576	14 304
	1	3 569	3 569
	1	3 553	3 553
	1	3 517	3 517
	1	2 633	2 633
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615410	4	4 016	16 064
	4	3 962	15 848
	4	3 892	15 568
	4	3 885	15 540
	4	3 861	15 444
	4	3 760	15 040
	1	3 753	3 753
	1	3 736	3 736
	1	3 698	3 698
	1	2 768	2 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368553968	4	111 545	446 180
	4	110 047	440 188
	4	108 111	432 444
	4	107 904	431 616
	4	107 259	429 036

Langsiktig gjeld

4	104 444	417 776
1	104 238	104 238
1	103 773	103 773
1	102 714	102 714
1	76 894	76 894

### Note 13 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2025</b>
Bokført langsiktig gjeld	3 194 511
Innskuddskapital	5 012 200
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>8 206 711</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>19 342 700</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 5 012 200,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 94 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Schweigaardsgate 94 Borettslag**

Styreleder	Bjarne Asp (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjetil Mikelborg (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Anders Blomhoff Pedersen (sign.)	16.03.2026

Til generalforsamlingen i Schweigaardsgate 94 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schweigaardsgate 94 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-10 12:45:20 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Schweigaardsgate 94 Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjarne Asp  
Styremedlem, Anders Blomhoff Pedersen  
Styremedlem, Kjetil Mikelborg  
Varamedlem, Sondre Rafoss Skollevoll  
Varamedlem, Ramune Kurmana

Styret i Schweigaardsgate 94 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Schweigaardsgate 94 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schweigaardsgate 94 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976059859

Schweigaardsgate 94 Borettslag består av 28 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Schweigaardsgate 94 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79947936. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5

Styret er i gang med etablering av et internkontrollsystem.

## Styrets arbeid

### Styrets arbeid 2025

Styret har hatt 6 styremøter i løpet av 2025.

Vi har i 2026 ikke hatt større vedlikeholdsprosjekter, men vi startet arbeidet med å kartlegge fremtidig renovering. USBL er hyret inn for å bistå oss med dette. Husregler er oppdatert.

Dugnad vår har blitt avholdt. Der var det bra oppmøte og stor innsats for å gjøre gården vår i stand. Dugnader er lagt samtidig med våre naboer i nr 92 og 90. Dette virker veldig bra for naboskapet og vi kommer til å fortsette med å samkjøre dette.

Parkeringssamarbeidet:

Parkeringssamarbeidet med Viken borettslag, Schweigaards gate 90 og 92 er nå gått fra å gå med underskudd for noen år siden til å nå være bærekraftig økonomisk med full dekning på utleieplassene, bla. med et solid tilbud av bildelebler.

Mindre fortløpende vedlikehold, planlagte og pågående arbeider:

Flere mindre lekkasjer i kjeller/ leiligheter har blitt reparert. Dette som del av forsikringen. Styret vil i kommende år vurdere om rør må byttes. Vannmåler er blitt installert og dette har medført besparelser. Inngått avtale om Norgespris på strøm slik at kostnader på felles forbruk har gått ned. Inngått avtale om skifte til fiber, dette blir implementert våren 2026 og informasjon ligger på BONABO samt at samtlige beboere blir kontaktet nærmere av leverandør.

Tagging på fasaden er et gjentakende utfordring for borettslaget og blir kontinuerlig

Styret vil kommende år fortsette arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanen. Vi har mottatt en omfattende tilstandsrapport utarbeidet av USBL som grunnlag for når nødvendig rehabilitering av fasaden etc bør gjennomføres. Det har vært inspeksjon av piper, borettslaget har fått pålegg om å utbedre en av pipene, dette blir fulgt opp i løpet av året.

Det er et gjentakende problem at søppelbil/varebiler har kjørt på balkong i andre etasje over Skog Art Space. Styret vil i kommende år undersøke fysiske tiltak som kan forhindre dette.

For å sørge for nødvendig likviditet for fremtidig vedlikehold er det satt av midler til sparing uten at dette medfører økte kostnader for beboerne grunnet at deler av fellesgjeld er nedbetalt. I tillegg vil styret vurdere om det er behov for å refinansiere våre lån i året som kommer.

Næringslokalet er leid ut til foreningen Skog art space. Dette er ikke et tradisjonelt galleri, samling eller studio men noe midt imellom med jevnlig utstillinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift



**INNKALLING 2025**

## Schweigaardsgate 94 Borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 17:00

Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 94 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Orienteringssak - husordensregler for Schweigaardsgt 94

5.2 Orienteringssak - rapport vedrørende samtlige fasader

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen ikke klar ifm. ferdigstillelse av innkallingen, men deles ut på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Orienteringssak - husordensregler for Schweigaardsgt 94**

Styret har oppdatert husordensreglene for borettslaget Schweigaardsgt 94. Førrige utgave av husordensreglene stammer fra 1994.

**Forslag til vedtak:** Sak tas til orientering.

#### **5.2 Orienteringssak - rapport vedrørende samtlige fasader**

Styret har mottatt en rapport som viser skader på fasader. Denne vil danne grunnlaget for arbeidet med å planlegge for når det er mest hensiktsmessig å iverksette rehabilitering av fasaden.

**Forslag til vedtak:** Sak tas til orientering.

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarne Asp  
Styremedlem, Åsmund A. S. Steinsholm  
Styremedlem, Kjetil Mikelborg  
Varamedlem, Paola Simone Garcia  
Varamedlem, Sondre Rafoss Skollevoll

**6.1 Valg av leder**

**6.2 Valg av medlemmer til styret**

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>791 057</b>	<b>-5 393</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-147 994	745 606
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 154	50 844
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-144 840</b>	<b>796 450</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>646 216</b>	<b>791 057</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	681 566	840 454
Kortsiktig gjeld	-35 349	-49 397
<b>C. Disponible midler</b>	<b>646 216</b>	<b>791 057</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 885 197	1 783 261	1 852 423	2 300 985
Leie forretningslokaler	1	144 000	138 000	144 000	149 760
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 029 197</b>	<b>1 921 261</b>	<b>1 996 423</b>	<b>2 450 745</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	12 704	35 000	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>12 704</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 041 901</b>	<b>1 956 261</b>	<b>1 996 423</b>	<b>2 450 745</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	14 805	0	6 000	8 000
Styrehonorar	3	105 000	0	60 000	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		113 641	119 269	160 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	109 760	108 514	116 000	119 000
Kommunale avgifter/renovasjon		352 056	305 370	358 000	399 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	23 800	25 351	26 000	24 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	40 800	0	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	803 097	112 024	452 000	162 000
Revisjonshonorar		5 644	6 158	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		97 463	94 037	100 000	103 000
Andre honorar	9	11 888	7 069	3 000	4 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		80 190	77 068	81 000	82 000
Kontingent og gaver		1 000	1 000	0	1 000
Forsikring		219 362	206 038	219 000	252 000
Eiendomsskatt		15 669	9 230	0	0
Andre kostnader	10	13 249	5 001	7 000	5 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 007 423</b>	<b>1 076 129</b>	<b>1 597 000</b>	<b>1 346 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 478</b>	<b>880 132</b>	<b>399 423</b>	<b>1 104 745</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		49 712	46 374	20 000	20 520
Rentekostnad		232 185	180 900	180 000	202 431
<b>Netto finansposter</b>		<b>182 473</b>	<b>134 526</b>	<b>160 000</b>	<b>181 911</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-147 994</b>	<b>745 606</b>	<b>239 423</b>	<b>922 834</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-147 994	745 606	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-147 994</b>	<b>745 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	19 342 700	19 342 700
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 342 700</b>	<b>19 342 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		35 177	17 381
Andre kortsiktige fordringer		0	2 048
Forskuddsbetalte kostnader		94 839	87 970
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		551 549	733 055
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>681 566</b>	<b>840 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 024 266</b>	<b>20 183 154</b>

## Balanse 2024 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 921 375	11 069 369
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 921 375</b>	<b>11 069 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>10 924 175</b>	<b>11 072 169</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	4 052 541	4 049 388
Borettsinnskudd		5 012 200	5 012 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 064 741</b>	<b>9 061 588</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 789	0
Leverandørgjeld		23 564	53 351
Påløpne renter		4 996	6 904
Annen kortsiktig gjeld		0	-10 857
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 349</b>	<b>49 397</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 100 091</b>	<b>9 110 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 024 266</b>	<b>20 183 154</b>
Pantstillelser	13	9 064 741	9 061 588

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjarne Asp  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjetil Mikelborg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Åsmund A. S. Steinsholm  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	773 400	737 976
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	80 976	66 864
3650 Innkrevde felleskostn. renter	202 591	162 690
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	828 230	815 731
3605 Leie forretningslokaler	144 000	138 000
<b>Sum</b>	<b>2 029 197</b>	<b>1 921 261</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3990 Andre driftsinntekter	12 704	35 000
<b>Sum</b>	<b>12 704</b>	<b>35 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	105 000	0
<b>Sum</b>	<b>119 805</b>	<b>0</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	<b>Boligeiendom inkl. tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 342 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 342 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 342 700
Anskaffelsesår :	1996
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 28 andeler og en næring.

Eiendommer er oppført på g.nr 233, b.nr 420 i Oslo kommune. Eiertomt på 968 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 79947936

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	51 439	49 049
6361 Fast renhold	43 824	42 646
6362 Skadedyrutryddelse	4 467	3 884
6392 Containerleie/tømming	7 235	5 818
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	995	7 118
<b>Sum</b>	<b>109 760</b>	<b>108 514</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens domene	0	1 551
6450 Leie parkering	23 800	23 800
<b>Sum</b>	<b>23 800</b>	<b>25 351</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	36 251	0
6552 Driftsmateriell	4 142	0
6581 Programvare	407	0
<b>Sum</b>	<b>40 800</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	747 165	0
6602 Vedlikehold VVS	38 104	79 451
6603 Vedlikehold elektro	0	8 004
6611 Vedlikehold heiser	0	11 286
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 894	0
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 698
6648 Vedlikehold dører og porter	3 935	11 585
<b>Sum</b>	<b>803 097</b>	<b>112 024</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 888	2 750
6730 Teknisk honorar	0	4 319
<b>Sum</b>	<b>11 888</b>	<b>7 069</b>

Konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med bruksoverlating og rådgivning.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 332	1 475
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	1 016	1 033
7772 Omkostninger inkasso	222	0
7773 Omkostninger innkreving	2 179	353
7790 Andre kostnader	500	540
<b>Sum</b>	<b>13 249</b>	<b>5 001</b>

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 800	0	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 800</b>	<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	11 069 369	-147 994	10 921 375
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 069 369</b>	<b>-147 994</b>	<b>10 921 375</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 072 169</b>	<b>-147 994</b>	<b>10 924 175</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Nødvendig vedlikehold og refinansiering av lånenr 16366591293		
Lånenummer:	<b>16368553968</b>	<b>11420615410</b>	<b>11420615401</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2005	2005
Rentesats:	5.65 %	4.677 %	4.677 %
Betingelser:		Kvartal flytende rente	Kvartal, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2054	01.03.2026	01.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	3 057 302	6 525 399	6 485 442
Lånesaldo 01.01:	0	925 000	879 754
Avdrag i perioden:	29 979	399 540	379 996
Opptak i perioden:	3 057 302	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 027 323</b>	<b>525 460</b>	<b>499 758</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 791 707	0	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615401	4	18 676	74 704
	4	18 425	73 700
	4	18 101	72 404
	4	18 067	72 268
	4	17 958	71 832
	4	17 487	69 948
	1	17 453	17 453
	1	17 375	17 375
	1	17 198	17 198
	1	12 874	12 874
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615410	4	19 637	78 548
	4	19 373	77 492
	4	19 032	76 128
	4	18 996	75 984
	4	18 882	75 528
	4	18 387	73 548
	1	18 350	18 350
	1	18 268	18 268
	1	18 082	18 082
	1	13 537	13 537
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368553968	4	113 132	452 528
	4	111 613	446 452
	4	109 649	438 596
	4	109 439	437 756

Langsiktig gjeld

4	108 785	435 140
4	105 930	423 720
1	105 721	105 721
1	105 249	105 249
1	104 176	104 176
1	77 988	77 988

## Note 13 - Pantstillelser

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	4 052 541
Innskuddskapital	5 012 200
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>9 064 741</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>19 342 700</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 5 012 200,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 94 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Schweigaardsgate 94 Borettslag**

Styreleder	Bjarne Asp (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Kjetil Mikelborg (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Åsmund A. S. Steinsholm (sign.)	10.04.2025

# Årsmelding 2024 - Schweigaardsgate 94 Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjarne Asp  
Styremedlem, Åsmund A. S. Steinsholm  
Styremedlem, Kjetil Mikelborg  
Varamedlem, Paola Simone Garcia  
Varamedlem, Sondre Rafoss Skollevoll

Styret i Schweigaardsgate 94 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Schweigaardsgate 94 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schweigaardsgate 94 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976059859

Schweigaardsgate 94 Borettslag består av 28 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Schweigaardsgate 94 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79947936. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret vil undersøke HMS krav til borettslaget nærmere.

## Styrets arbeid

Styrets arbeid 2024:

Vi har i 2024 utført to større vedlikeholdsprosjekter i tillegg til fortløpende vedlikehold.

- Vårt callinganlegg er skiftet ut. Styret vil rette en stor takk til tålmodighet under installasjonsarbeidet som tok noe lengre tid en forventet inntil alt fungerte.
- Fukt i fasaden ved næringslokalet grunnet feil maling samt at svanehalser er defekte er rettet opp i. Styret vil rette en stor takk til tålmodighet under arbeidet.

Til generalforsamlingen 2025 er det ikke meldt inn noen saker fra beboere men vi i styret har meldt inn en orienteringssak der husordensregler er oppdatert slik at disse blir ihht til dagens virkelighet. Som enda en orienteringssak til generalforsamling vil vi gå igjennom en nylig ferdigstilt rapport vedrørende samtlige fasader i bygården. I tillegg så kommer godkjenning av årsregnskap og øvrige rutiner som skal gjennomgås på årets generalforsamling.

Dugnad vår har blitt avholdt. Der var det bra oppmøte og stor innsats for å gjøre gården vår i stand. Dugnader er lagt samtidig med våre naboer i nr 92 og 90. Dette virker veldig bra for naboskapet og vi kommer til å fortsette med å samkjøre dette.

Overdragelse av del av eiendom mot parken.

I anledning oppgradering av Klosterenga park har Oslo kommune bedt om å kjøpe ut del av eiendommen til borettslaget som i dag ligger innenfor den regulerte offentlige parken nord for gården. Det ble i generalforsamlingen 2020 vedtatt at borettslaget skulle godta salg av delen av eiendommen, men at fastsetting av verdien av denne skulle gjøres gjennom en sak i skjønnsretten. I videre forhandlinger med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) varslet disse ekspropriasjon av vår del av tomten. Etter litt forhandling med EBY fikk vi økt tilbudet noe og styret aksepterte tilbud fra EBY på 35.000 og vi unngikk dermed en langvarig ekspropriasjonssak.

I denne prosessen så ble vi lovet at det eneste som skulle skje i parken utenfor vår husvegg er nødvendig skjøtsel. Og ved andre tiltak så skal vi som nærmeste nabo bli informert. Overraskelsen var derfor stor da Bydel Gamle Oslo i Desember 2023 satt opp en «tuftepark» som ikke er nabovarslet til oss eller utført/godkjent ihht til reguleringen av parken.

- Styret har klaget til PBE, dessverre så ble ikke våre innspill hørt på tross av opplagt feil saksbehandling, men enkelte apparater som ikke har fungert har blitt fjernet.

Parkerings samarbeidet

Parkerings samarbeidet med Viken borettslag, Schweigaards gate 90 og 92 er nå gått fra å gå med underskudd for noen år siden til å nå være bærekraftig økonomisk med full dekning på utleieplassene, bla. med et solid tilbud av bildelebler. Det har blitt avholdt et statusmøte der samtlige styreledere deltok.

Mindre fortløpende vedlikehold, planlagte og pågående arbeider.

- Mindre lekkasjer i kjeller ved et rør der pakningen røk har blitt reparert.
- Styret vil kommende år fortsette arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanen. Det er planlagt at vi skal få sprekkmonitorering av trapperom, kjeller etc. Vi har mottatt en tilstandsrapport for fasaden og vil i neste år legge grunnlaget for når nødvendig rehabilitering av fasaden best bør gjennomføres.
- Det er et gjentakende problem at søppelbil/varebiler har kjørt på balkong i andre etasje over Skog Art Space. Styret vil i kommende år undersøke fysiske tiltak som kan forhindre dette.
- Tagging på fasaden er et gjentakende utfordring for borettslaget og blir kontinuerlig

malt over.

Borettslaget har og i 2024 hatt en vesentlig høyere utgift på strøm og andre løpende kostnader en tidligere år. Fellesutgiftene til beboerne ble økt marginalt i 2024 men på slutten av året så vi oss nødt til å øke fellesutgiftene med 50%. Dette for å sørge for nødvendig likviditet for fremtidig vedlikehold. I tillegg vil styret vurdere om det er behov for å refinansiere våre lån i året som kommer.

Næringslokalet

Skogen design opphørte som butikk i løpet av 2022 men gjenoppsto som Skog art space. Dette er ikke et tradisjonelt galleri, samling eller studio men noe midt imellom med jevnlig utstillinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT. 94**

1. Borettslaget Schweigaards gate 94 bruker [www.bonabo.no](http://www.bonabo.no) som primær informasjonskanal. Her finnes relevant informasjon om aktuelle saker, innkalling til generalforsamling, protokoller mm. Ved henvendelse til styret kan man bruke emailadresse: [schweigaardsgt94@gmail.com](mailto:schweigaardsgt94@gmail.com).
2. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft og ta hensyn når det gjelder bruk av TV, radio, musikkanlegg og instrumenter, samt andre aktiviteter som kan være til sjenanse for andre. Snekring, reparasjonsarbeid og andre støyende gjøremål skal ikke forekomme i perioden kl. 22.00 og 07.00. Varsle gjerne naboer på forhånd dersom du skal ha fest.
3. Døren inn til gården, alle inngangsdører og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet. Se til at døren slår i lås bak deg når du går ut/inn. Ikke slipp inn personer som ikke skal til deg, og som du med hundre prosent sikkerhet kan identifisere.
4. Det er ikke tillatt å riste duker eller å banke tepper og dyner ut fra vinduene eller verandaer.
5. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot trappeoppgang så matlukt eller dårlig luft sjenerer naboer. Ei heller midlertidig lagring av søppelposer i trappa. Røyking skal ikke forekomme i oppgangene, i kjeller eller på loft.
6. Avfall skal legges i avfallsbeholdere i søppelrom. Det er ikke tillatt å legge avfall utenfor avfallsbeholderne og avfall skal sorteres i henhold til merking på avfallsbeholderne. Påse at søppel (f. eks. pappesker) trykkes mest mulig sammen, så avfallsbeholderne rommer mest mulig.
7. Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret.
8. Vaktmester skal i utgangspunktet kun kontaktes i saker som vedrører fellesarealer.
9. Lagring utenfor boder, i oppganger eller i bakgården er ikke tillatt. Sykler som er i daglig bruk kan stå i sykkelrommet. Hvis sykler ikke brukes i løpet av et tidsrom på 1 uke, skal de flyttes til andelseierens bod i kjeller eller på loft. Dersom en andelseier, etter styrets anmodning, ikke besørger dette, vil styret selv ta initiativ til å flytte sykkelen ned i kjelleren. Styret/borettslaget er ikke ansvarlig for evt tyveri eller skade på sykkel etter flytting av sykkelen.
10. Detaljerte regler knyttet til når det er tillatt med utleie/framleie av leiligheter er regulert av vedtektene i Schweigaards gate 94. Det må søkes styret skriftlig minimum 1 mnd i forkant ved behov for utleie/framleie.
11. Postkasser skal merkes i henhold til informasjon som finnes på innsiden av postkassene. Boder på loft og i kjeller skal merkes med andelseieres navn eller andelsnummer. Dersom en leietaker etter styrets anmodning ikke besørger dette, vil styret selv ta initiativ til å bestilles og monteres skilt. Leietaker vil bli belastet for utlegg og arbeid. Nøkler kan bestilles i henhold til informasjon som finnes på [www.bonabo.no](http://www.bonabo.no)
11. Alt arbeid som gjøres på elektrisk anlegg og røropplegg på innsiden av den enkelte leilighet, skal utføres av faglærte og godkjente firma. Ved tvil skal styret forespørres. Andelseiere kan bli erstatningsrettslig ansvar overfor borettslaget hvis det oppstår brann eller lekkasjer som har sin årsak i ufaglært arbeid.

Styret, 30.4.2025

Oslo, 06.04.2025

## Rapport fra fasadebefaring Schweigaards gate 94

### Bakgrunn

Front Entreprenør AS ble kontakte av Grunntreprenøren AS i forbindelse med drenering av gavl på inngangsside våren 2024. Front utførte rehabilitering av mur under bakken før tilbakefylling i april og mai 2024. Videre ble det gått en del befaringer fra bakkenivå for å kartlegge tilstand på fasaden og det ble etter hvert bestilt inspeksjon av fasaden ved bruk av lift. Front Entreprenør ved mурmester og daglig leder Nils Berg utførte inspeksjon med lift 30.10.2024.



Bilde 1: Oversikt over fasade og de ulike bygningsdelene.

## Tilstand gavl og hageside

Fra bakkenivå ser disse to fasadene greie ut, men ved nærmere inspeksjon fra lift ble det avdekket omfattende skadebilde. Kontroll ble utført ved visuell kontroll, se bilder bakerst i rapport, samt bomkontroll utført med murhammer av Nils Berg. Fasadene er tidligere malt med Keim Granital silikatsystem.

### **Plane flater**

Plane flater har mye bom og gamle reparasjoner er utført med ulike mørteltyper. Det anbefales derfor at alle plane flater hugges ned og bygges opp igjen med kalkmørtel, slik at en homogen og slett overflate oppnås. Etter nedbanking av plane flater må man regne med utbedring av murverk. Det er på nåværende tidspunkt vanskelig å anslå omfang, men basert på erfaringer fra tilsvarende bygårder i Oslo må det påregnes at minimum 10-20% av teglsteinen må skiftes ut. Årsak kan være fuktgjennomtrenging med frostsprengt stein som resultat eller knust stein pga setninger.

### **Omramning av vinduer, langsgående trekninger og ornamenter**

Omramninger rundt vinduer, langsgående trekninger i etasjeskillere og ornamenter har omfattende riss og avskallinger og vi anbefaler at det utføres rehabilitering av disse. Utbedring utføres ved at skadete området renskjæres før skadete områder pigges løs. Skadete områder bygges opp igjen med tilpasset mørtel (KC mørtel på flater som vender opp og er fuktutsatt).

På resterende omramninger, trekninger og omramninger påføres fintrekk med sjablong på tidligere malte flater med Keim Granital. På denne måten oppnår man jevne og skarpe trekninger og omramninger. Vi anslår at 50% av trekninger, omramninger og ornamenter må utbedres komplett med nedhugging, mens resterende kun trenger fintrekk.

### **Sokkel og kvaderpuss**

Sokkel har samme skadebilde som plane flater og vi anbefaler tilsvarende fremgangsmåte for rehabilitering, det vil si komplett nedhugging før ny puss bygges opp med kalkmørtel.

For kvaderpuss over sokkel anbefaler vi samme fremgangsmåte som for omramninger, trekninger og ornamenter. Det vil si en delvis nedhugging av skadete områder og fintrekk på resterende flater.

## Tilstand gateside

For gateside er skadene enda mer omfattende og det er fare for nedfall av puss. Det anbefales derfor en tilnærmet fullstendig rehabilitering av denne siden, der kun deler av omramninger, trekninger og ornamenter kan bevares med påføring av fintrekk. Det må påregnes komplett nedhugging av plane flater og sokkel og ca 70-100% nedhugging av kvader, omramninger, trekninger og ornamenter med samme fremgangsmåte som beskrevet over.

Gatefasade er i så dårlig forfatning at om rehabilitering utsettes, bør fasaden sikres mot nedfall i år. Dette kan utføres ved å slå/skjære løs alle skadete områder og eventuelt mure dem igjen med K/C mørtel midlertidig.

## Tak og piper

Tak er lagt om i nyere tid og ser bra ut.

Piper har varierende tilstand og det er delvis løs puss, se bilde side 65. Det må påregnes delvis ny puss og trolig også noe ommuring av pipeløp ned til taktro. Dette må inspiseres nærmere, da vi ikke kom tilstrekkelig tett på med lift ved inspeksjon av fasaden.

## Bakgård og trapperom

I bakgård ser fasaden ut til å være i generelt grei stand, basert på visuell inspeksjon fra bakkeplan. Det er imidlertid en del riss og sprekker og av erfaring skyldes slike riss/sprekker setninger og bevegelser i underkonstruksjon (teglstein). For å utbedre disse skadene bør rissene skjæres opp og skadet teglstein skiftes ut, før det pusses over.

Trapperom har riss som trolig skyldes de samme bevegelsene som riss i fasade i bakgård, altså bevegelse i underkonstruksjonen. Det anbefales at riss skjære opp og skadet stein byttes ut, før man pusser opp igjen.

Skader som skyldes fukt fra grunnen må undersøkes nærmere før vi kan utale oss om dem.

## Drenering

På befaring av kjeller ble det observert skader pga fuktinntregning og det var et fuktig innneklima i luften. Det har også vært utført reoperasjoner tidligere og det er mye som derfor tyder på gatefasade også bør dreneres.

Generelt er det alltid lurt å starte med topp og bunn, altså tak og drenering, slik at man ikke får skader på en rehabilitert vegg pga fukt fra tak eller grunnen. I deres tilfelle virker tak å være i god stand, så drenering av gatefasade er det som bør vurderes.

Om skader i trapperom også skyldes fuktoppsug fra grunnen bør bakgård også dreneres. Hvis dere velger å drenere vil vi anbefale å få det utført før fasade rehabiliteres.















































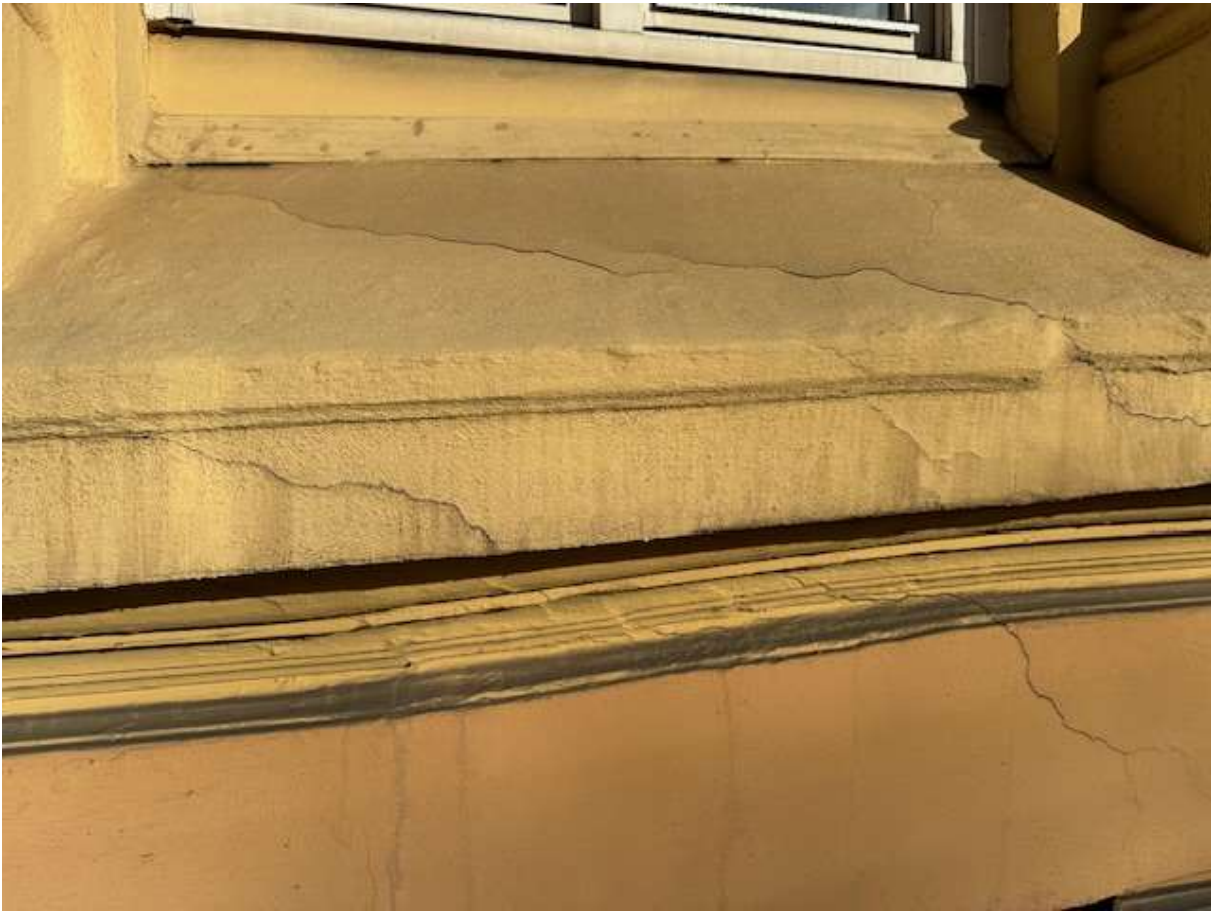


















































































































## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 94 Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjarne Asp

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen ikke klar ifm. ferdigstillelse av innkallingen, men deles ut på generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Orienteringssak - husordensregler for Schweigaardsgt 94**

Styret har oppdatert husordensreglene for borettslaget Schweigaardsgt 94. Førrige utgave av husordensreglene stammer fra 1994.

**Vedtak:**

Sak tatt til orientering.

#### **5.2 Orienteringssak - rapport vedrørende samtlige fasader**

Styret har mottatt en rapport som viser skader på fasader. Denne vil danne grunnlaget for arbeidet med å planlegge for når det er mest hensiktsmessig å iverksette rehabilitering av fasaden.

**Vedtak:**

Sak tatt til orientering.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av leder**

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjarne Asp for 2 år.

#### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Anders Blomhoff Pedersen for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Sondre Rafoss Skollevoll for 1 år.

Valgt ble: Ramune Kurmana for 1 år.

Bjørn Ole Strønen /S/  
Møteleder

Bjarne Asp /S/  
Protokollvitne

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### SCHWEIGAARDS GATE 94 A, 0656 OSLO

Gnr: 233 Bnr: 420 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 20/04/2026  
Utskriftsdato: 23/04/2026  
Oppdragsnummer: 99324  
Referansenr:



**STIAN HEDELS**  
929 32 766  
sh@tyder.no  
Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

3-roms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

### **Standard**

Leilighet med normal og noe eldre standard. Det må påregnes kostnader tilknyttet oppussing av enkelte bygningsdeler.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

*2021: Montering av varmemembran under gulv i stue og kjøkken. Lagt nytt innvendig gulv i soverom, stue, gang og kjøkken.*

*Malt alle innvendige vegg- og himlingsflater.*

### **Oppgraderinger i sameiet**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

## **Tilstandsgrad 3:**

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 200 000 - 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 - 400 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Simon Erik Jonas Andersson  
 Takstmenn: Stian Hedels  
 Befaring/tilstede: Eier: Sunniva Sollied Møller og Simon Erik Jonas Andersson , Takstmann: Stian Hedels

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 233 Bnr: 420  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 985.8 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Schweigaardsgate 94 Borettslag  
 Adresse: Schweigaards gate 94 A, 0656 OSLO

### Andelsleilighet

Selskap: Schweigaardsgate 94 Borettslag  
 Organisasjonsnr: 976 059 859  
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL  
 Eier: Sunniva Sollied Møller og Simon Erik Jonas Andersson  
 Andelsnummer: 2

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	20/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	23/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 22.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Ambita infoland	19/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1898

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	63	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	63	0	0	0
<b>Sum BRA:</b>	<b>63</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		To eksterne boder	

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til: loftsbod 1 ca. 3 m<sup>2</sup>, loftsbod 2 ca. 3 m<sup>2</sup> og kjellerbod ca. 7 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i smijern og betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

---

### Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det forekommer sølvkre i bad og kjøkken, observert et par ganger i året. Sølvkre er vanlig forekommende i boliger med noe fuktbelastning, særlig i våtrom og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forekomst av sølvkre kan indikere forhøyet fuktnivå og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende forhold kan dette gi økt risiko for fuktskader og påvirkning av inneklima. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak dersom omfanget øker.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

## Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er påvist avvik i utvendig listverk rundt vindusglass, og forholdet bør utbedres for å sikre korrekt utførelse og tilstrekkelig tetting. Avviket medfører risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader som råte, oppsvelling i tilstøtende materialer og redusert levetid på vindusløsningen. Manglende tetthet kan også bidra til økt varmetap og dermed redusert energieffektivitet i bygget. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue og ca. 12 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør og kobberrør. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG: 2

## Ventilasjon

**Beskrivelse:** Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

**Tilstandsvurdering:** Bad: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkken: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Generelt: Eier opplyser om at det dugger ofte på vinduene om vinteren. Duggdannelse vinterstid er tegn på høy fukt og/eller dårlig ventilasjon. Dette kan føre til mugg, fuktskader og dårlig inn klima over tid.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

**Beskrivelse:** Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Fliser på vegg over enkelte benkeskap. Oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

**Tilstandsvurdering:** Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert enkelte svelling/fuktskjolder av innredning. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

**Beskrivelse:** Laminat i entré. Enstavs parkett for øvrig.

**Tilstandsvurdering:** Det er registrert at parkett i gang buler og er lagt for tett mot vegg. I tillegg er det påvist knirk i gulvet. Forholdet kan indikere mangelfull utførelse eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

**Beskrivelse:** Malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

**Tilstandsvurdering:** Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue.  
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med frostede glassfronter i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

### Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn.  
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.01.2022. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i skyvedørgarderobe i entré.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: stue, kjøkken og bad.  
Elektrisk oppvarming for øvrig.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato. Eier opplyser om at membran/fukttett sjikt er defekt og at de har montert dusjkabinett med avløp direkte mot sluk.  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Helhetsvurdering - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Bad av eldre dato med fliser mot gulv, sluk i plast, fliser mot veggoverflater og røropplegg av eldre dato.	
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om fuktett sjikt er defekt. TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd samt brudd i fuktett sjikt, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.	TG: 3
<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 200 000-400 000,-	

---

## Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

---

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

---

## Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

## **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.