Boa



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

EUGENIES GATE 8 B

PRISANTYDNING
12 850 000,-

Innholdsrik loftsleilighet med 3 soverom + hybel og skattefri leieinntekt. 3 bad. Balkong. Parkering*. Ingen dok avg.

BRA-I
122 kvm

OM EIENDOMMEN

Gjennomgående loftsleilighet over to plan med tre bad, balkong mot rolig bakgård og flere oppholdssoner.

Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet i en lite trafikkert blindgate på attraktive Bolteløkka. I fjerde etasje er takhøyden målt til ca. 2,80 meter, og store vinduer på begge sider gir rikelig med lysinnslipp. Etasjen rommer en innbydende stue med trapp i eik og glass, spisestue med peiskamin, separat kjøkken med balkongdør, to soverom og bad. Loftsetasjen fra 2023 har en koselig loftstue med plassbygget daybed, et soverom, to bad med gulvvarme og en innredet hybeldel med egen inngang.

Høydepunkter:

- Innholdsrik loftsleilighet over to plan med 146kvm gulvareal
- Balkong på ca. 4 kvm vendt mot rolig bakgård
- Hybel med skattefri leieinntekt på 14-15.000,- per mnd
- Flere oppholdssoner og 3 bad
- 4 soverom (3 + hybel)
- Begge bad på loftet ble bygget nye i 2023/2024
- Peiskamin i spisestue
- Vv og fyring inkludert i f.kost
- Ingen dok. avgift
- Parkering kan leies

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Aksje**
Bruksareal (BRA)	**127 m²**
BRA-I	**122 m²**
Tomteareal	**1350 m²**
Antall rom	**7**
Antall soverom	**4**
Etasje	**4**
Byggeår	**1929**
Energimerking	**C**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 12 850 000,-**
Andel fellesgjeld	**kr 92 425,-**
Andel fellesformue	**kr 31 332,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 8 900,-**

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	**kr 13 900**
Noteringsgebyr	**kr 3 830**

VISNINGER

> 29.11.2026 kl. 13:00 –14:00

INNHOLD OG BESKRIVELSE

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.

Copyright

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

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.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja. Kun feil i gammelt bad nede: Sprekk i en flisLitt "treg" spyleknapp på toalett - vært sånn i minst 7 år uten problem. Sprekk i topp sisterne på toalett - vært sånn i minst 7 år uten problem.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Byttet blandebatteri på dusj bad nede 2023 2 stk bad oppe er nye i 2024 med fullstendig dokumentasjon gjort av totalentreprenør i forbindelse med loftsutvidelse.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja. Bytte av blandebatterinye bad oppe - beskrivelse og 3. parts kontroll.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Reparasjon varmekabel og bytte av termostat Nye bad oppe med fullstendig nytt elektro

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

Ja. faktura og rapport.dokumentasjon nye bad oppe elektro

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Koblet på vann og avløp av kjøkken oppe i hybel. Nytt vann og avløp oppe i forbindelse med loftsutvidelse.

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

Ja. Faktura

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Aspira AS har bygd nye arker og satt inn Velux vinduer i forbindelse med loftsutbygging i 2024 for 5 leiligheter i gården.

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

Ja. Gjennomføringsplande største fakturaene.

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

Ja. Vinduer nede er eldre og kan være litt skjeve. Sameiet har besluttet å beholde disse en stund til. De er vurdert i ok stand av

borettslaget. Vinduene ble malt utvendig i 2023.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Maling utført av Christiania Fasade. **Loftsutbygging med nye arker/vinduer. Flere vinduer fra 2023. Arbeid opplyst utfort av Aspira AS.

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

Nei. Arbeid utført av Borettslaget. De har denne dokumentasjonen** dokumentasjon delt i yttertak

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

Ja. Ubrukt kjeller og underjordisk garasje under bakgård har trolig problemer med fukt. Tiltak planlagt.

Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Ombygning og innlemming av loft til leiligheten.

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

Ja. Se tidligere punkt for ferdigattest. som bygget tegninger vedlagt.

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

Ja.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Lagt til stikkontakter og byttet stikkontakter på kjøkken.Helt nytt el anlegg i 2 etg.

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

Ja. Faktura

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

Ja. Tidligere selger har i 2019 skrevet i sin egenerklæring at det er utført kontroll av Romerike svakstrøm i 2018 på anlegget nede. Antar at elektro nede er av eldre dato. Helt nytt anlegg i 2. etg med dokumentasjon. Nytt anlegg er koblet til eksisterende sikringsskap med nye kurser.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Kjenner ikke til at det har vært avvik på eksisterende anlegg.

Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Ja. Fjernvarmeanlegget til gården har blitt oppgradert i 2025 av VVS Gruppen (ny ekspansjonstank og lufter). Dette er ikke i leiligheten. Nye radiatorer i stue og soverom nede 2026 - Førland Rør AS.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid: Se over

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

Ja. Styret har dokumentasjon. Nye radiatorer i stue og soverom nede 2026 - Førland Rør AS.

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

Ja. Gården har rammeavtale med VVS gruppen AS og jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja. Se over.

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

Ja. Utbygging av loft over leiligheten i 2023

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

Ja.

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

Ja. Balkonger oppføres i disse dager av Balkongteam AS. Godkjent hos PBE. Gjennomført i regi av borettslaget. Finansiert privat av hver bruker. Selger har betalt for balkongen i sitt fulle.

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

Ja.

Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Ja. Hybel som er del av leilighet med 2 godkjente rømningsveier.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja. Brukes som dagens godkjente plantegninger.

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

Ja. Styret vurderer mulig salg av 1 . etasje og etablering av nye boder i kjelleren som ikke er utnyttet pt. Bodarealet vil bli tilsvarende i dag.

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

Ja. Parkett nede har noen små reparasjoner med sparkel der hvor radiatorer har vært i forbindelse med at de har blitt oppgradert og festet på vegg.

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

Ja. Fremtidig vedlikeholdsplan inkluderer. bl.a. maling av baktrapper, rehabilitering av kjellergarasje, vann/ avløp, grunnmur/drenering.

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

Ja. Har vært en rotte i kjelleren for 6 år siden. Tiltak ble iverksatt, ikke vært et problem i etterkant. Har vært skjeggkre i kjeller for noen år siden. Ikke kjent med at det har vært i leiligheten. Har vært møll i kjeller. Gården har avtale med Pelias AS for forebyggende tiltak.

Oppgjør

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

Budgivning

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

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

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

Ditt nye hjem

Velkommen inn:

Leiligheten går over to etasjer i en klassisk bygård fra 1929. Her kombineres den opprinnelige leilighetens takhøyde og detaljer med en nyere loftsetasje, innredet i 2023–2024. Flere oppholdsrom gir plass til både samvær og egne soner, mens hybeldelen har separat inngang fra trappeoppgangen.

Entréen har malte tregulv og plass til yttertøy og sko. Takhøyden på ca. 2,80 meter gir hovedetasjen en luftig ramme. Herfra ledes man videre til stue, spisestue og kjøkken. Boligen er malt i 2025–2026.

Stue

Takrosett, veggmalte flater i Farrow & Ball og malte tregulv setter preg på stuen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet har plass til sofagruppe og flere sitteplasser. Forbindelsen til spisestuen gir god sammenheng mellom oppholdsrommene og plass til å samle mange.

Trappen til loftsetasjen har eiketrinn, glassrekkverk og håndløper i tre. Glasset lar lyset passere og gir innsyn mellom etasjene. Stuen har vannbåren radiatorvarme, og radiatoren ble skiftet i 2026.

Spisestue

Spisestuen ligger i forlengelsen av stuen og har plass til langbord med mange sitteplasser. Takhøyden på ca. 2,80 meter, malte tregulv og pussede, malte vegger viderefører hovedetasjens klassiske uttrykk.

Peiskaminen gir varme og et naturlig samlingspunkt ved spiseplassen. Pipeløpet ble rehabilitert i 2023. Med kjøkkenet i nærheten fungerer rommet godt til både hverdagsmiddager og større selskaper.

Kjøkken

Kjøkkenet har et retropreget uttrykk, med originale overskap og høyskap kombinert med nyere benkeskap. De malte frontene, skråstilte skapene og benkeplaten i heltre gir rommet særpreg. En nedfelt porselenskum understreker stilen.

Her er det god skap- og benkeplass, samt plass til et mindre spisebord. Kjøkkenet har frittstående komfyr og kjøleskap samt veggmontert ventilator med omluft. Det er også opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Den tofløyede balkongdøren gir direkte forbindelse til uteplassen og gjør det enkelt å ta med frokosten eller middagen ut.

Det er et potensial for å flytte kjøkkenet ut i det store soverommet vegg-i-vegg med stuen, åpne opp veggen og ha en stor åpen stue-/kjøkkenløsning. Man får da to soverom mot bakgården i tillegg til det tredje soverommet i loftsetasjen.

Balkong

Den nye balkongen på ca. 3,9 m² vender mot bakgården. Her er det plass til et lite bord, stoler og planter, med adkomst rett fra kjøkkenet. Den tofløyede døren har trelags isolerglass og kan åpnes opp mellom kjøkkenet og balkongen. Det er montert 2 stikkontakter her for varmelampe og lys. Balkongen er oppført i regi av boligselskapet og kostnaden for balkongen er betalt i sin helhet.

To soverom i hovedetasje

Hovedetasjen har to soverom med malte tregulv og malte vegger. Det største har plass til dobbeltseng og en hel skaprekke med profilerte fronter. Garderoben gir samlet oppbevaring til klær, med både heng og hyller. Her har man anledning til å etablere en langstrakt garderobeløsning på hele 5 meter langs langveggen.

Det andre rommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobeskap. Selger opplyser at det ble montert nye radiatorer i soverom i hovedetasjen i 2026.

Et eget kleskott i mellomgangen gir ytterligere oppbevaringsplass.

Bad i hovedetasje

Badet har et klassisk uttrykk med frittstående badekar på løveføtter og servantinnredning i tre. Servanten står over benkeplaten og har togreps blandebatteri. Speil og veggbelysning er plassert over innredningen.

Gulvet er flislagt og har varmekabler. Veggene har flislagte og malte overflater. Rommet har gulvmontert toalett og hånddusj ved badekaret. Blandebatteriet til dusjen ble skiftet i 2023.

Loftstue

I loftstuen møter enstavs parkett i eik synlige trebjelker og malte skråtak. Vinduer i takflatene gir overlys og fremhever rommets høyde og vinkler. Under vinduet i arken er det bygget en daybed som gir en egen plass for lesing og hvile samt god oppbevaringsplass. Fra daybeden er det fantastisk utsikt over byens tak mot Bislett stadion.

Loftstuen tilfører boligen et separat oppholdsrom, slik at aktiviteter kan fordeles mellom etasjene. Her kan man trekke seg tilbake mens stuen og spisestuen nedenunder er i bruk. En luke i veggen gir tilgang til en lagringshems over våtrommet.

Soverom på loftet

Soverommet ligger i loftsetasjens hoveddel, med bad og loftstue i samme etasje. Enstavs parkett, pussede murflater og skråtak gir rommet et annet uttrykk enn soverommene nedenunder.

Det er plass til seng og nattbord, samt 2.6m skyvedørsgarderobe med masse oppbevaringsplass. Et Velux takvindu slipper inn dagslys og har solskjerming, slik at lysinnslippet kan reguleres.

Bad på loftet

Badet ble etablert i forbindelse med loftsutbyggingen i 2023–2024. Flislagte vegger og mosaikkfliser på gulvet gir rommet et helhetlig uttrykk. Gulvet har varmekabler, og den nedsenkede dusjsonen er avskjermet med foldedører i glass. Dørene kan foldes inn når dusjen ikke er i bruk.

Innredningen har glatte fronter og heldekkende servant, med speil og belysning over. Badet har også vegghengt toalett med innebygd sisterne, innfelte takspotter og elektrisk avtrekksvifte. Dokumentasjon på arbeidene er ifølge tilstandsrapporten fremlagt og lagt i Boligmappa.

Stue på loftet – hybeldel

Hybeldelen har egen inngang fra trappeoppgangen og består av oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og eget bad. Den inngår i leiligheten og gir mulighet for skattefri leieinntekt estimert til 14-15.000,- per mnd av Utleiemegleren.

Oppholdsrommet har enstavs parkett, skråtak og takvindu. Det er plass til sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Den separate adkomsten gjør at hybelen kan benyttes uten ferdsel gjennom hoveddelens oppholdsrom. Leietager har tilgang til vaskemaskin i 1. etg.

Kjøkken på loftet – hybeldel

Kjøkkenet ligger åpent mot oppholdsrommet. Malte, profilerte fronter, trefinert benkeplate og åpne hyller gir en kompakt kjøkkenløsning med plass til både oppbevaring og matlaging. Spilepanelet tilfører struktur og viderefører treinnslagene i rommet.

Innredningen har nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål, ettgreps blandebatteri, benkekjøleskap og frittstående komfyr med platetopp. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Bad på loftet – hybeldel

Hybeldelens bad ble også etablert i forbindelse med loftsutbyggingen i 2023–2024. Rommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har foldedører i glass som kan legges inn mot veggen for å frigjøre gulvplass.

Servantskapet har glatte fronter og heldekkende servant, med belyst speil over. Vegghengt toalett, innfelte takspotter og elektrisk avtrekksvifte kompletterer innredningen.

Fellesarealer og oppbevaring

Boligselskapet har et felles gårdsrom med sittegrupper og sykkelparkering. På forsiden av bygningen er det grøntarealer med beplantning.

Leiligheten disponerer to boder på henholdsvis ca. 0,8 og 3,9 m², samlet ca. 4,7 m². Sammen med garderobene, kleskottet og lagringshemsen gir dette flere oppbevaringsmuligheter.

Boligselskapet disponerer åtte garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet og venteliste. Ledighet må avklares med styret. Gården har avtale med Telenor om fiberbredbånd og kabel-TV. Det felles fjernvarmeanlegget ble oppgradert i 2025.

BILDEGALLERI



Les mer om arealberegningen



Eugenies gate 8B

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

Boa

Alternativ planskisse



Eugenies gate 8B

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

Boa











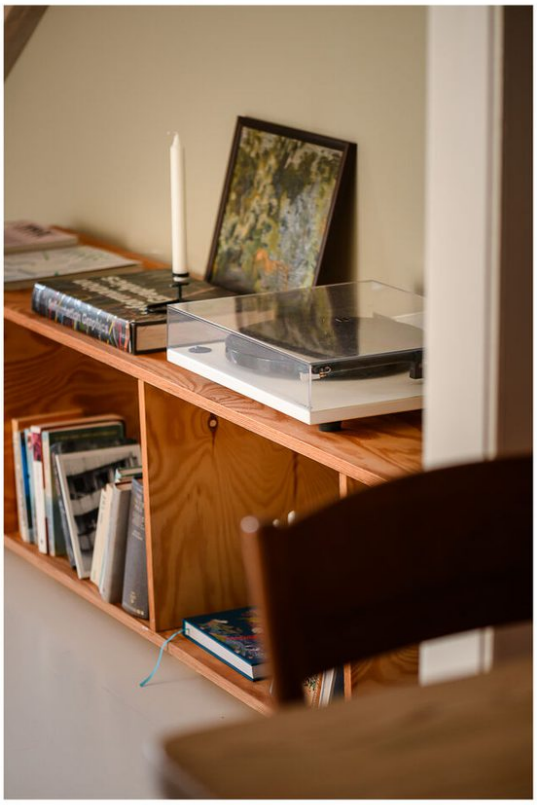






















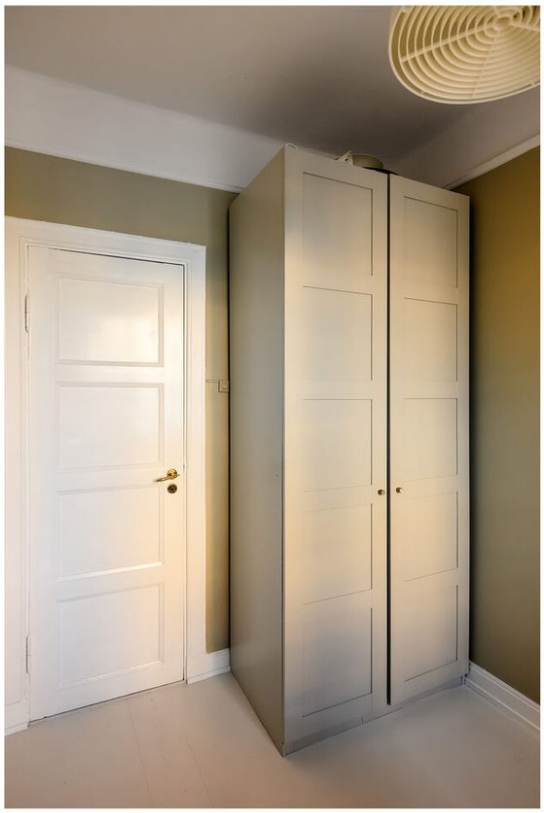










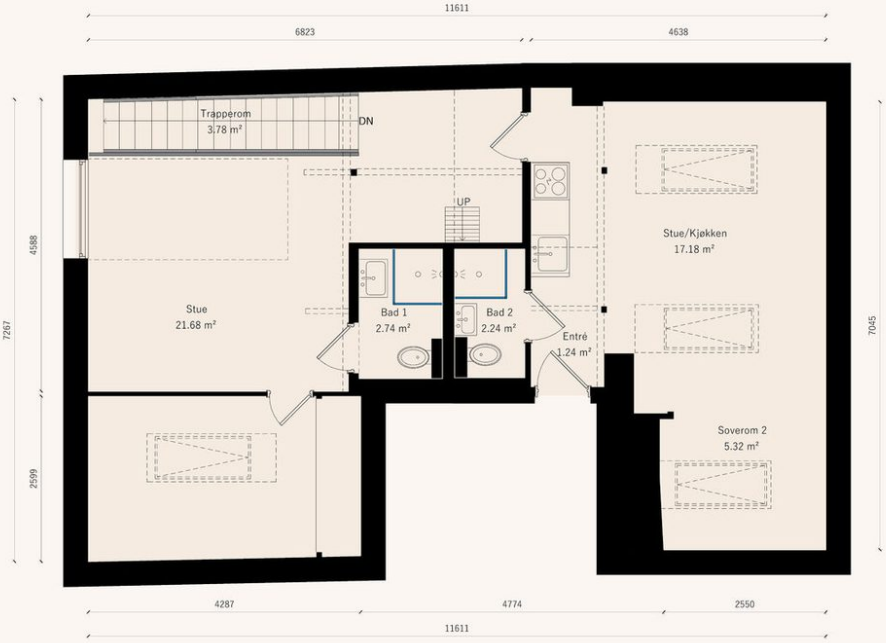








Les mer om arealberegningen



Eugenies gate 8B

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

Boa

























UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

06.11.2026

Eugenies gate 8B, 0168 OSLO
Gnr. **217** Brnr. **107**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

14 000 – 15 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

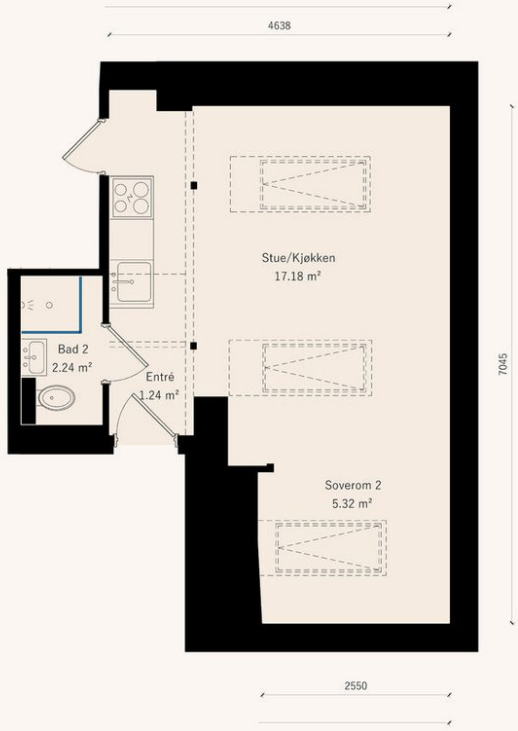
Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Frogner

Ilker Daniel Yilmazer
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: ilker.daniel@utleiemegleren.no
Tlf: 92224438



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








MYTHOLOGY



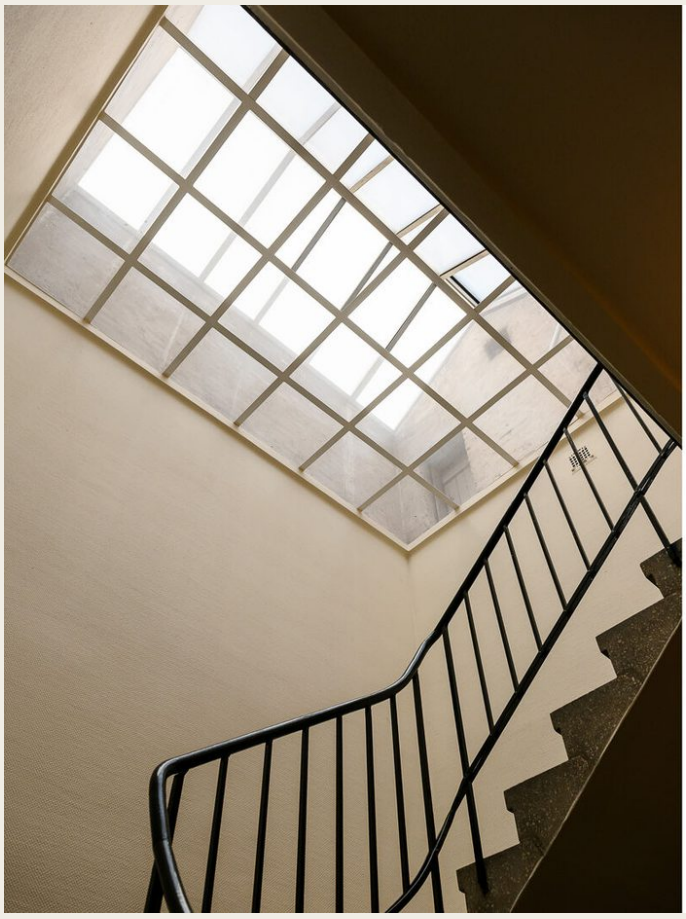


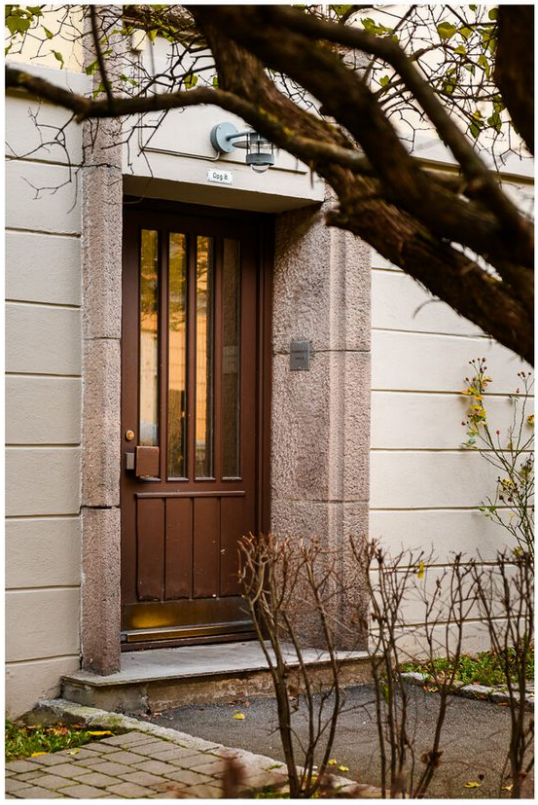

















PHILIPPINE INDEPENDENCE


TOBAKK
FACIT





BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Bolteløkka, et veletablert og ærverdig boligstrøk plassert midt mellom Bislett, Fagerborg og St. Hanshaugen. Området kjennetegnes av klassisk bygårdsbebyggelse, rolige og frodige gateløp samt

umiddelbar nærhet til noen av byens mest populære parker. Her bor du med gangavstand til et rikt utvalg av kaféer, spesialforretninger, spisesteder og kulturtilbud, samtidig som nærområdet oppleves skjermet fra de mest trafikkerte hovedårene. Nabolaget kombinerer en lun atmosfære med kort vei til sentrumskjernen, Frogner og Majorstuen. Beliggenheten gir en praktisk og innholdsrik hverdag med alt av kollektivtilbud, servicetjenester og rekreasjonsmuligheter like utenfor inngangsdøren.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Nærområdet byr på et solid og variert skoletilbud i alle trinn samt flere barnehager i umiddelbar gangavstand fra boligen. Bolteløkka skole ligger kun et steinkast unna, noe som sikrer en svært enkel og trygg skolevei for de yngste elevene.

Skoler i nærområdet:
- Bolteløkka skole (1-7. trinn): ca. 0,1 km / 1 minutt gange
- Kristelig Gymnasium grunnskole (8-10. trinn): ca. 0,6 km / 7 minutter gange
- Kristelig Gymnasium videregående skole: ca. 0,6 km / 7 minutter gange
- Heltberg Bislett: ca. 7 minutter gange
- Fagerborg skole (8-10. trinn): ca. 0,8 km / 10 minutter gange
- Ila skole (1-7. trinn): ca. 1,1 km / 14 minutter gange
- Uranienborg skole (1-10. trinn): ca. 1,3 km / 15 minutter gange

Barnehager i området:
- Rosenborg barnehage (0-5 år): ca. 0,5 km / 6 minutter gange
- Langaard barnehage (1-5 år): ca. 0,6 km / 7 minutter gange
- Lille Bislett SiO (0-5 år): ca. 0,6 km / 7 minutter gange

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivdekningen i området er utmerket, med hyppige avganger for både trikk, buss og T-bane innen kort gangavstand. Fra Eugenies gate når du enkelt trikkeholdeplassene i Thereses gate og Stensgata, som raskt tar deg på tvers av byen.

Kollektivtilbud i nærheten:
- Bislett holdeplass i Thereses gate (linje 19 og 19N): ca. 0,3 km / 3 minutter gange
- Stensgata holdeplass (linje 17 og 18): ca. 0,3 km / 4 minutter gange
- Busslinje 37 (stopp ved St. Hanshaugen): døgnkontinuerlig rute med direkte forbindelse til Jernbanetorget/Oslo S og Nydalen
- Majorstuen T-banestasjon (alle T-banelinjer 1, 2, 3, 4 og 5): ca. 1,5 km / 18 minutter gange
- Nationaltheatret stasjon (T-bane, lokaltog, regiontog og Flytoget): ca. 1,6 km / 20 minutter gange
- Oslo S / Jernbanetorget: ca. 3,5 km / 10 minutter med bil eller rask reise med kollektivtransport

Med bil er det enkel adkomst til Ring 2 og Ring 3 samt videre tilknytning til E18 og E6. Området har gateparkering etter gjeldende bestemmelser for beboerparkering i bydel St. Hanshaugen. Garasjeplass kan leies: Eier leier i dag en parkeringsplass nærheten (Pilestredet 75) med elbil-lader for 2000 kr/mnd. Det er bekreftet at denne kan videreføres til ny eier ved interesse.

FASILITETER OG SHOPPING

Området har et rikt og mangfoldig servicetilbud som dekker alle hverdagsbehov i umiddelbar nærhet. Thereses gate og gatetunene rundt Bislett byr på hyggelige nisjebutikker, bakerier, blomsterforretninger og et bredt utvalg av dagligvarebutikker.

Dagligvare og apotek:
- Coop Extra Thereses gate: ca. 2 minutter gange
- Kiwi Bislett: ca. 2 minutter gange
- Boots apotek Bislett: ca. 1 minutt gange

Kjøpesentre og spesialforretninger:
- St. Hanshaugen Senter: ca. 14 minutter gange, med et godt utvalg av servicetilbud og butikker
- Delikatesseforretningen Gutta på Haugen i Ullevålsveien: kjent for spekemat, oster og sesongvarer
- Bogstadveien og Hegdehaugsveien: få minutters gange unna, med et av landets mest kjente handlestrøk med motebutikker, interiørforretninger og varemagasiner

- Tannlege, legesentre, frisører og andre velværetilbud finnes i rikt monn langs Thereses gate og ved Bislett plass.

AKTIVITETER OG FRITID

Nærområdet byr på enestående rekreasjonsmuligheter året rundt med flere av Oslos mest kjente parker like ved leiligheten.

Parker og friluftsliv:
- Stensparken: Ligger bare noen få minutters gange unna med store grøntområder, uteservering, vassebasseng som islegges om vinteren, og utsiktspunktet Blåsen (81 moh.) med vidstrakt utsikt over byen.
- St. Hanshaugen park: Oslos eldste kommunale park med flotte spaserveier, svanedam, Tuftepark for egenvektstrening, historiske Tårnhuset og store plenarealer for piknik og avslapning.
- Idioten ved Adamstuen: Et populært friområde med lekeplass, grusbane og akebakke på vinterstid.
- Nærliggende plasser som Falck Ytters plass og Sophus Bugges plass er utstyrt med bordtennisbord, ballbinger og treningsapparater for uorganisert idrett.

Idrett og trening:
- The Work Out: ca. 1 minutt gange
- Bolteløkka fleraktivitetssal: ca. 0,1 km / 1 minutt gange
- SATS Fagerborg: ca. 5 minutter gange
- Bislet Bad & Trening: historisk og nyrenovert varmbadhus med svømmebasseng, badstue og treningsfasiliteter
- Bislett Stadion: verdenskjent idrettsarena med løpebane åpen for publikum og innendørs treningsfasiliteter

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Bydelen er kjent for sitt levende og sjarmerende nabolagsmiljø, preget av et rikt utvalg av uavhengige kaféer, vinbarer og anerkjente spisesteder.

Servering og møteplasser:
- Java kaffebar: Ligger ved St. Hanshaugen og regnes som en av Oslos fremste kaffebarer og et naturlig samlingspunkt i nabolaget.
- Festplassen på toppen av St. Hanshaugen: Sommeråpen uteservering med tradisjoner tilbake til 1936, med panoramautsikt over byen og fjorden.
- Gutta på Haugens isbod på Knud Knudsens plass: Sesongåpen isservering i sommerhalvåret.
- Lokale spisesteder og barer som Smalhans og Merkur bar byr på uformell stemning og matopplevelser med lokalt særpreg.
- Thereses gate og Bislett: Gaten er kjent for sitt varierte tilbud av uformelle spisesteder, bakerier, sushibarer og nabolagspuber.

Kultur og opplevelser:
- Friluftsscenen i St. Hanshaugen park: Arrangerer utekino, konserter og lokale kulturarrangementer gjennom sommermånedene.
- Kort vei til scener, kinoer og kulturinstitusjoner i sentrum, ved Nationaltheatret og på Majorstuen.

STANDARD

Eiendommen er en lofts- og bygårdsleilighet organisert over to plan i fjerde etasje og loft. Loftsetasjen ble bygget ut og innlemmet i leiligheten i 2023–2024, og Oslo kommune ga ferdigattest for bruksendringen den 14.02.2025. I forbindelse med loftsutbyggingen ble det lagt nytt elektrisk anlegg og nye rør- og sanitærinstallasjoner på loftet, samt satt inn nye arker og takvinduer. Leiligheten varmes opp via fjernvarme med radiatorer, hvor radiatorene i fjerde etasje ble fornyet i 2026. Det er installert elektriske varmekabler på baderommene.

Overflater:
Gulv: Malte tregulv i stue, spisestue, kjøkken, soverom og entré i fjerde etasje. Enstavs parkett i loftstue, hybelstue og soverom på loftet. Flislagte gulv på samtlige tre bad.
Vegger: Malte veggflater og pussede murflater i oppholdsrom og soverom. Flislagte vegger på alle tre bad, samt flisfelt over benk på kjøkken i fjerde etasje.
Himling: Malte himlinger med stukkatur og takrosett i stue og spisestue i fjerde etasje. Malte gipshimlinger med skråtak, overlys og downlights i loftsetasjen.

Kjøkken 4. etasje:
Kjøkkenet i fjerde etasje har en retroinspirert innredning med malte fronter og slette samt skråstilte overskap. Innredningen er utstyrt med benkeplate i heltre, oppvaskkum i porselen med ettgreps blandebatteri, fliser over benk, frittstående komfyr, kjøleskap og avtrekksvifte, samt opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.

Kjøkken loft (hybeldel):
Kjøkkenet i hybeldelen på loftet er utført med slette grå fronter og benkeplate i tre. Utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, frittstående komfyr med platetopp, åpne hyller og spileveggpanel. Opplegg for vann og avløp ble etablert i 2024 i forbindelse med loftsutvidelsen.

Bad 4. etasje:
Badet i fjerde etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Utstyrt med frittstående badekar på løveføtter med dusjgarnityr, servant montert på baderomsmøbel med speil over, samt toalett. Nytt blandebatteri til dusj ble montert i 2023.

Bad 1 loft:
Badet i hoveddelen på loftet er etablert i 2024 med flislagte vegger og mosaikkfliser på gulv. Innredningen består av vegghengt toalett med innbygget sisterne, dusjhjørne med innfellbare glassdører, baderomsinnredning med servant og speil, samt elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekksvifte.

Bad 2 loft (hybeldel):
Badet tilknyttet hybeldelen på loftet er etablert i 2024 med flislagte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdør, servant med underskap og speil, samt elektrisk gulvvarme.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.11.2026:

Bygning generelt:
Boligbygg oppført med støpte dekker/gulv mot grunn og grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger er oppført i mur- og teglsteinskonstruksjoner, med pussede og malte overflater. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner med oppfôrede tregulv.

Vinduer:
Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass i hovedetasjen fra 1978, samt vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Solskjerming på Velux takvinduer i loftsetasjen. Normal brukstid for isolerglass i hovedetasjen er nådd, og enkelte isolerglass fremstår som punkterte. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karmen og er vanskelige å åpne og lukke. Vinduene fra 2023 fungerte tilfredsstillende ved funksjonstesting.

Dører:
Brannklassifiserte B30/EI30/DB35 entrédører og bakdør med malte glatte overflater og malte profillister. Entrédør til hoveddelen er

fra ca. 1989, mens øvrige dører er av nyere dato (bl.a. 2023). Dørene fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest, men dør til baktrapp er noe treg og tar i karm.

Terrassedør:
Ny tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass.

Balkonger / Terrasser:
Balkong på ca. 3,9 m² var under montering ved befaring. Balkongen monteres i regi av boligselskapet, og bilder av ferdig montert balkong er oversendt fra eier.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.11.2026:

Vannledninger:
Innvendige vannledninger med åpne plastrør i benkeskap på kjøkken og malte kobberrør på bad/wc tilkoblet felles vannrør. Til nye våtrom og kjøkken i hybeldelen er det rør-i-rørsystem i trekkerør med fordelerskap, avrenning til sluk, samt tettemuffer og lekkasjedeteksjon med automatisk stengeventil. Stoppekran til hoveddelen er felles for oppgangen og plassert i 1. etasje. Vannrørene på bad/wc har nådd sin normale brukstid, og merking/fordelingsoversikt på fordelingsrørene mangler.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør på kjøkken i opprinnelig støpejern, delvis utskiftet med nye MA-/støpejernsrør. På våtrom og kjøkken på loft er det nye avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via vinduer og luftekanaler, samt veggventil på kjøkken. Mekaniske avtrekksvifter på nye våtrom på loft. På kjøkken i 4. etasje er det avtrekksventilator med omluft uten mekanisk avtrekk fra kokesone. På kjøkken i loftsetasjen er det ikke montert avtrekksventilator over kokesonen, men dette kan enkelt monteres. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen iht. dagens krav.

Varmtvannstank:
Felles varmtvannsanlegg i gården. Berederne er ikke inspisert da de inngår i boligselskapets ansvarsområde.

Varme:
Oppvarming via vannbåren varme tilknyttet vegg- og gulvmonterte radiatorer, samt elektriske varmekabler i gulv på bad/våtrom. Radiator på kjøkken er midlertidig fjernet og rør plugget i forbindelse med etablering av balkongdør.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg med eldre og nyere spredernett. I forbindelse med loftsutbyggingen er det utført omlegging og oppgradering av det elektriske anlegget. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kott i hovedetasjen, og digital strømmåler er plassert i felles elskap. Det mangler samsvarserklæring for den eldre delen av det elektriske anlegget.

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

BESKRIVELSE

Aksjeleilighet

INNHOLD

Leiligheten går over to plan (4. etasje og loft) og består av følgende rom:
4. etasje: entré, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og to soverom.
Loft hoveddel: stue, soverom, bad/wc. Hybel: bad/wc, stue med kjøkken (alternativt soverom).

I tillegg kommer balkong på ca. 3,9 m². Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 0,8 m² og 3,9 m².

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Eier leier i dag en parkeringsplass nærheten (Pilestredet 75) med elbil-lader for 2000 kr/mnd. Det er bekreftet at denne kan videreføres til ny eier ved interesse

Aksjeselskapet disponerer 8 garasjeplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet og venteliste. Garasjeplass kan leies for kr 1 237 per måned ifølge selger. Det var per 25. oktober ingen ledige garasjeplasser, men heller ingen på venteliste . Det har i følge eier, pleid å frigjøres ca en plass i året. Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Det er per i dag ikke mulighet for elbillading, men det er vedtatt et fremtidig prosjekt for gjenoppbygging av garasjene med elbilladere.

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m. (plan-ID S-2837), vedtatt 15.01.1986. Planen er merket som helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-2837 § 3 a for byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder følgende:
«Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø. 4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.»

Eiendommen berøres også av reguleringsplan Vestre bydeler III (plan-ID S-132GO), vedtatt 03.02.1939, som omfatter tilgrensende veigrunn i Eugenies gate og Sofies gate. Planen er påført merknad om at den er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og eiendommen ligger innenfor Indre by-sone. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen er en overordnet temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone.

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

SENTRALE LOVER

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

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

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

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

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

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

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

mangler.

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

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

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

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

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

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

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

ANSVARLIG MEGLER



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

v 24.0, 20/11/2026, kl: 18:06

Boligopplysninger:

AS Eugeniesgate 8		**Vår ref.:**	566/17	**Fødselsdato eier:**	08.02.1986
EUGENIES GATE 8 B		**Type:**	Bolig AS		
0168 OSLO		**Eiere:**	Andreas William Amaral Cappelen		
Organisasjonsnr:	930 928 461	**Aksje:**	160-168	**Aksjeboenhetsnr:**	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 900**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		50
	Renter		430
	Renter og avdrag	(946,00 i Okt. 26)	0
	Felleskostnader		7 376
	Kabel-TV-avgift		584
	Avdrag		460

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	91 965	Gjeld siste årsoppg.:	96 563
Klient ajourf. lån:	1 847 750	Klient gj. s. årsoppg.:	1 940 130

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367544914, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.11.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 200

Saldo per 11.11.2026: 1 847 750

Andel av saldo: 91 966

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Lyche

Adresse: EUGENIES GATE 8 B

Postnr/-sted: 0168 OSLO

E-post: eugeniesgate8@hotmail.com

Webside: https://eugeniesgate8.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 11.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	96 563	Andre inntekter:	783
Annen formue:	31 332	Utgifter:	5 902		

7: Pålydende

Pålydende:	500	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	160-168	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1929

Gårds/bruksnr: 217/107

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85436665

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

AS Eugeniesgate 8	**Vår ref.:**	566/17	**Fødselsdato eier:**	08.02.1986
EUGENIES GATE 8 B	**Type:**	Bolig AS		
0168 OSLO	**Eiere:**	Andreas William Amaral Cappelen		

Organisasjonsnr: 930 928 461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VASKERI
Vaskeriet skal kun benyttes i hht notering på vaskerilisten som henger på vaskeriets dør.

GARASJE
Aksjeselskapet disponerer 8 garasjer på gårdsplass. Det skal inngå leiekontrakt mellom A/S Eugeniesgt 8 og beboere som leier garasjer. Plassene følger ansiennitetsliste og interesserte melder fra til styret.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles hos styreleder. Det
samme gjelder skilt til ringeklokke. Nøklene koster kr. 800 pr. stk.

BREDBÅND, KABEL-TV
AS Eugeniesgate 8 har avtale med Telenor for leveranse av fiber bredbånd og kabel-tv.

VAKTMESTER OG RENHOLD
AS Eugeniesgate 8 har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Solutions. De
ivaretar oppgaver som plenklipping, stell av uteområdene og annet løpende vedlikehold, i én time pr. uke.
AS Eugeniesgate 8 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende hånd. Renholdet
omfatter vask av hovedtrapp og baktrapp.
Insider Facility Service og Hjelpende hånd utfører også mer omfattende oppdrag, som feks. rens av takrenne, mindre snekkeroppdrag el., mot betaling pr. oppdrag.
Styret i AS Eugeniesgate 8 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

FORDELINGSBRØK
Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 28.04.22 at brøken skulle endres.
Denne brøkene er endret for andel fellesgjeld og felleskostnader fom. 01.01.23. Det er gitt tilslutning fra eierne om endringen.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 70,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 448

AREALUTVIDELSE
Boligaksjeenheten er utvidet. Nye felleskostnader og andel fellesgjeld er beregnet fra og med 01.03.2025.
SO 509941 : Leilighetseier/aksjeeier har sammen med 4 andre leilighetseiere utvidet hver sin leilighet på loftet. Prosjektet er nå ferdigstilt og ferdigattest ble utstedt 14.02.2025. Utbyggerne har i hht avtalen med AS Eugeniesgate 8 et solidarisk ansvar for feil og mangler ved utbyggingen i 5 år etter ferdigattest

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2513,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1148,-

Boligopplysninger:

AS Eugeniesgate 8	**Vår ref.:**	566/17	**Fødselsdato eier:**	08.02.1986
EUGENIES GATE 8 B	**Type:**	Bolig AS		
0168 OSLO	**Eiere:**	Andreas William Amaral Cappelen		

Organisasjonsnr: 930 928 461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 57,-

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
19. oktober 2026	566/17/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20261517	1-26-0114

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

E-post: afrim@boaeiendom.no
Telefon: +47 95 99 53 20

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**AS Eugeniesgate 8**
AKSJENUMRE:	**160-168**
EIER(E):	**Andreas William Amaral Cappelen**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for kjøper:	kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	kr 3 830	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

HUSORDEN

for

A/S EUGENIESGT. 8.

For å skape ordnede forhold og trivsel i gården, er det oppsatt nedenstående husorden som samtlige aksjonærer forutsettes å følge i felles interesse. Man regner med at alle opptrer med omtenksomhet og viser hensynsfullhet overfor de øvrige aksjonærene.

1. **Vask av tøy, tørking, rengjøring etc.**
Vaskeriet skal kun benyttes i henhold til notering på vaskerilisten som er hengt opp på vaskeriets dør. Vaskeriet og rulleboden skal rengjøres og ryddes etter bruk. Under vasking må dører til kjeller og vaskeri holdes lukket. Lufting må kun foretas gjennom vinduene. Vaskeriet og rullen må bare benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Lørdager kl. 08.00 - kl. 14.00. Tøy som skal tørkes på loftet må være godt vridd/sentrifugert før det henges opp, slik at skade på gulvet unngås. De som har vasket i vaskeriet skal kunne benytte den store tørkeplassen. Denne plassen må ikke benyttes til tørking av småvask. Tøyet må tas ned i så god tid at det ikke er i veien for neste som står for tur til å vaske i vaskeriet.

   Tørking eller lufting av tøy i eller utenfor vinduene er ikke tillatt. Klesvask, tepper etc. må ikke henge ute etter kl. 16.00 lørdager, og på søn- og helligdager.

2. **Dører, vinduer, takluker.**
Loftsdører, kjellerdører og inngangsdørene fra gården og fra gaten skal alltid være låst. Kjøreporten skal være låst etter kl. 22.00. Loftslukene skal være lukket i regnvær og om vinteren. Det tilkommer vaktmesteren etter eget skjønn å åpne og lukke disse. Kjellervinduer må ikke forlates uten at de er forsvarlig lukket.

3. **Ro og orden.**
Det er i aksjonærenes felles interesse at ro og orden overholdes. Musikk, radio og TV må dempes mellom kl. 17.00 og 19.00 og etter kl. 23.00. Lek og annen støy må ikke finne sted i oppgangene, kjellergangene eller på loftet. Da det er meget lytt i oppgangene, må dørene lukkes forsiktig og ikke smelles igjen.

4. **Gressplener og beplantning skånes.**
Voksne og da særlig foreldre, må innskjerpe og påse at barn holder seg til dette. Ballspill er ikke tillatt på gressplener og gårdsplassen. Hunder må holdes vekk fra plener og gårdsplass.

5. **Banking av tepper, matter og lign.**
Dette må foregå på gårdsplassen kun når tørkeplassen ikke benyttes. Støvbanking tillates ikke utenfor vinduene eller på balkongene.

6. **Søppel.**
Søppel må kun anbringes i søppelkassene. Påse at lokkene på disse holdes lukket. Søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette søppelbøtter og andre ting utenfor kjøkkendørene. Det er heller ikke tillatt å lufte matlukt ut i oppgangene.

7. **Sykler, barnevogner.**
Sykler skal settes i sykkelboden eller i sykkelstativet. Uvedkommende ting må ikke hensettes i porten, på gårdsplassen, i oppgangene, i kjeller eller på loft. Barnevogner kan settes i hovedinngangene.

8. **Biler.**
Biler må ikke parkeres på gårdsplassen. I spesielle tilfeller kan tillatelse til parkering gis av vaktmester/styret.

9. **Elektrisk lys.**
Det elektriske lys på loft og i kjeller skal slukkes etter bruken. Bart lys i kjeller og på loft er absolutt forbudt av hensyn til brannfaren.

10. **Bad, WC og sentralvarmeanlegget.**
Tapping av vann i badet bør ikke finne sted etter kl. 23.00. All tapping må foregå på en hensynsfull måte slik at unødig støy unngås.

11. **Vannkraner.**
Oppstår vibrasjon ved tapping av vann, kan dette bl.a. skylles defekte pakninger, som omgående må skiftes, da det kan oppstå skader i røropplegget.

Oslo, den 2. april 1981.

Styret

Vedtekter

for

AS Eugeniesgt. 8

Org. nr. 930 928 461

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18. juni 2007

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 15. januar 2015

Revidert på ekstraordinærgeneralforsamling 28 april 2022

Revidert på ekstraordinærgeneralforsamling 14. desember 2022

Revidert på ordinær generalforsamling 21. mai 2024

Sist revidert på ordinær generalforsamling 24. mars 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Eugeniesgt 8 er et boligaksjeselskap som har tit formal å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 160 000,-, fordelt på 320 aksjer a kr 500,-.

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 4 værelser, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 13 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 3 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 8 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, mv, -

Aksjonærer som eier 7 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet som 2 værelser, mv,

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie butikklokalet, se vedlagt tegning av butikklokalet.

- Aksjonær som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie et næringslokale i kjelleren

- Selskapets øvrige 35 aksjer er knyttet opp mot følgende Aksjeboenhetsnummer / Bolignummer og gir borett til areal på loft i tillegg til den leierett/borett aksjonæren har til underliggende leilighet gjennom aksjonærens øvrige aksjer.

a) Aksjeboenhetsnummer 8 / Bolignummer 501 — 5 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

b) Aksjeboenhetsnummer 9 / Bolignummer 502 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

c) Aksjeboenhetsnummer 16*1* Bolignummer 503 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

d) Aksjeboenhetsnummer 17 / Bolignummer 504 —10 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

e) Aksjeboenhetsnummer 24 / Bolignummer 506 — 8 aksjer (i tillegg til 14 aksjer).

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. I tillegg til fysiske personer (enkeltpersoner) kan aksjeselskap være aksjonær av 14 aksjer som gir rett til leie av butikklokalet.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overforing av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen mg godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen mate der erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen snarest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Fremleie av butikklokalet og endring av drift, helt eller delvis, må ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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 og vask, radiatorer, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Boligen skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende brannvernforskrifter. Ved vedlikehold som berører felles infrastruktur, installasjoner eller eiendeler, plikter aksjeeierne å informere styret før vedlikeholdet settes i gang.

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

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt angis som en brøk og fordelingen er fastsatt i henhold til husleiebrøk.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

4-3 Aksjeeiernes plikter ved oppussing

(1) Aksjeeieren plikter å informere styret om oppussing før arbeidet starer, slik at styret kan ivareta selskapets interesser knyttet til felles infrastruktur, installasjoner og eiendeler.

(2) Dersom oppussingen berører infrastruktur, installasjoner eller eiendeler som tilhører selskapet, skal det godkjennes av styret. Styret kan bestemme at arbeidet skal utføres av selskapets kontakt.

(3) Som del av fornying av infrastrukturen i bygget, kan styret beslutte at eldre vann- og avløpsrør i leilighetene, som tilhører selskapet, skal fornyes ved oppussing. Selskapet dekker utgiftene som følger av styrets beslutning og godkjenning.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1

Selskapets inntekter, felleskostnader, fellesformue og fellesgjeld fordeles etter en arealbasert fordelingsnøkkel. Alle leiligheter og næringslokaler er målt opp BRA på tegninger fra byggets oppføring, herunder tegningene for utbyggingen av loftet til boligformål. Det er gjort unntak for aksjeboenhet nr 27, som disponeres av AS Eugeniesgate 8 gjennom egne aksjer, aksje nr 263-271. Dette arealet inngår ikke i fordelingsbrøken, og det betales ikke felleskostnader for dette arealet. Nedenfor følger en liste som viser telleren i brøken for den enkelte leilighet / næringslokale.

Aksjeboenhetsnr	Bolignr	Teller i fordelingsbrøk
1	101	92
2	201	92
3	202	75
4	301	93
5	302	75
6	401	93
7	402	75
8	501	93 + loft 39
9	502	75 + loft 46
10	203	74
11	204	93
12	303	74
13	304	93
14	403	74
15	404	93
16	503	74 + loft 46
17	504	93 + loft 77
18	206	56
19	305	64
20	306	96
21	405	64
22	406	96
23	505	64
24	506	96 + loft 60
25	001	59 (næring)
26	102	117 (næring
Sum teller = nevner		2 143 + loft = 2 411

6-2 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Selskapets pantesikkerhet

For krav og dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-3. Styret

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

(2) Styret velges for to år av gangen og slik at ett styremedlem er på valg det ene året og de to øvrige neste år. Varamedlemmene velges for et år ad gangen. Alle styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som timer inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjeeierne, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke for møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å fa behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning av revisors beretning
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen uansett antall aksjer. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del, eller nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning, eventuelt påfører andre aksjeeiere eller selskapet en urimelig ulempe.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11 Garasjer

Se egne vedtekter.



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

AS Eugeniesgate 8

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00

Sted: Bolteløkka Skole, klasserom 07, 1.etg.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til eugeniesgate8@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i AS Eugeniesgate 8 tirsdag 14.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i AS Eugeniesgate 8

Tirsdag 14.04.2026, kl 18:00
Bolteløkka Skole, klasserom 07, 1.etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Eugeniesgate 8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80.000,-

Styreleder: 30.000,-

Styremedlemmer: 20.000,-

Varamedlemmer: 5.000.-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om årsmelding

4.2 Informasjon og statusoppdatering fra styret angående vedlikeholdsprosjekter

5. Forslag

5.1 Informasjon og statusoppdatering vedlikeholdsprosjekter - Øyvind Larsen

- Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for aksjonærene en samlet og oppdatert oversikt over de planlagte eller potensielle vedlikeholds- og oppussingsprosjekter i AS Eugeniesgate 8. Oversikten bes inkludering av: Redegjørelse for utført arbeid i forbindelse med disse prosjektene i perioden generalforsamling 2025 til 2026
- Beskrivelse av de enkelte tiltakene, herunder omfang og forventet tidsplan og kostnadsestimater for hvert tiltak eller prosjekt
- Vurdering av foreløpige mulige finansieringsalternativer, herunder eventuelt låneopptak eller annen form for finansiering

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Fredrik Lyche har ett år igjen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jean-Luc Skare Orgeret. Stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ann-Elise Ertesvåg

Forslag til vedtak: Generalforsmalingen velger ett nytt styremedlem for en toårsperiode

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Andreas Dalaker

Hans Krogh Harestad

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger to nye varamedlemer for en ettårsperiode

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.03.2026

Styret i AS Eugeniesgate 8

Styreleder, Fredrik Lyche
Styremedlem, Ann-Elise Ertesvåg
Styremedlem, Jean-Luc Skare Orgeret
Varamedlem, Hans Krogh Harestad
Varamedlem, Andreas Dalaker

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for AS Eugeniesgate 8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Fredrik Lyche
Styremedlem, Ann-Elise Ertesvåg
Styremedlem, Jean-Luc Skare Orgeret
Varamedlem, Hans Krogh Harestad
Varamedlem, Andreas Dalaker

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eugeniesgate8@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om AS Eugeniesgate 8

AS Eugeniesgate 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930928461. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 3 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Digital utsendelse av dokumenter

AS Eugeniesgate 8 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Eugeniesgate 8 har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Solutions. De ivaretar oppgaver som plenklipping, stell av uteområdene og annet løpende vedlikehold, i én time pr. uke.

AS Eugeniesgate 8 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende hånd. Renholdet omfatter vask av hovedtrapp og baktrapp (to ganger per mnd i vinterperioden og kun en gang i måned ellers).

Insider Facility Service og Hjelpende hånd utfører også mer omfattende oppdrag, som feks. rens av takrenne, mindre snekkeroppdrag el., mot betaling pr. oppdrag.

Bredbånd, kabel-tv

AS Eugeniesgate 8 har avtale med Telenor for leveranse av fiber bredbånd og kabel-tv med Frihet M.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles hos styreleder. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Nøklene koster pt. kr. 800 pr. stk.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i AS Eugeniesgate 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

- Avdekket mangler på tegningene våre av bygget som benyttes i forbindelse med brannvarsling. Startet jobb med Firesafe om å oppdatere tegninger
- Planlagt og bestilt omfattende kontroll av brannvarslingsanlegget (gjennomført februar 2026)
- Kontroll av midlertidige støtteløsninger for kjellergarasjen

Forsikring

Eiendommen til AS Eugeniesgate 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85436665.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Styret har i en lengre periode jobbet med å få dokumentert gårdens vedlikeholdsbehov. I ekstraordinær generalforsamling i oktober 2021 vedtok Eugenies gate 8 AS en rekke vedlikeholdsprosjekter som skal gjennomføres i den kommende femårsperioden:

1.Rehabilitering av vann og avløp

2.Drenering

3.Rehabilitering av kjellergarasje, inkludert gårdens grunnmur

4.Grunnarbeid i bakgården (inkludert rivning av garasje, men uten helhetlig oppgradering)

5.Utbedring av grunnmur mot Eugenies gate

6.Brannsikring – sikring av avløpsrør

7.Rehabilitering av radiatoranlegg

8.Oppussing av trappeløpene

9.Garasje (gjenoppbygging inkludert ladere for El-biler)

Salg av loftet til eiere av fem leiligheter i femte etasje bidrar til å finansiere noe av vedlikeholdsoppgavene. Prosjektet med utbygging av loftet har pågått siden sommeren 2023. Utbyggingen av loftsleilighetene er ferdigstilt, men styret og Loftsgruppen (som bestod av Jean-Luc Skare Orgeret, Andreas Dalaker og Olaug Kristine Bringager) har gjennom hele året jobbet med overtakelse i forbindelse med salget av loftet. Dette har vært et krevende arbeid, som resulterte i en innkalling til en ekstraordinær generalforsamling (innkallingen ble sendt desember 2025 og den ekstraordinære generalforsamlingen ble avholdt januar 2026).

For å finansiere vedlikeholdsprosjektene vil styret også utrede salg av første etasje, hvor det i dag er boder, og hvor det er potensiale for leiligheter på til sammen om lag 190 kvm. Det er plass til å etablere boder av om lag samme omfang som i dag i lokalet under blokka. Dette arbeidet har ikke vært prioritert i 2025, ettersom man har hatt flere og mer presiserende saker.

Styrets arbeid med vedlikeholdsbehovene og prioriteringen av disse er forelagt aksjonærene i ekstraordinær generalforsamling både i 2022 (28.04.2022 og 14.12.2022) og 2023 (19.04.2023).

De to høyest prioriterte vedlikeholdssakene i 2025 har vært skifte av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av fjernvarmeanlegget. Dette har vært fordi det ble gjennomført flere arbeider med oppussing av bad i leiligheter (som gjør det viktig for selskapet og samtidig utbedre rørene), samt manglene på fjernvarmeanlegget (som ble sett på som svært viktig å utbedre). Styret har ikke hatt så stor progresjon på punktet om kjellergarasje som man skulle ønske, men det har vært gjennomført kontroll av de midlertidige

støtteløsningene som ikke avdekket noen svakheter.

Av de nevnte vedlikeholdsarbeidene har vi gjennomført følgende:

1. Rehabilitering av vann- og avløpsrør:

Styret har gjennomført utskifting av vann- og avløpsrør i tre leiligheter i forbindelse med oppussing av bad. Dette er i tråd med tidligere vedtak om at rehabilitering av vann- og avløpsrør skal skje i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Det ble en betydelig uenighet mellom selskapet og leverandøren (Rørleggersentralen AS) om faktura for arbeidet som ble utført, og dette resulterte i at selskapet valgte å inngå en avtale med en ny leverandør (VVS Gruppen AS) for fremtidig rørleggerarbeid. Det ble her gjort en grundig prosess, og flere leverandører ble vurdert på både pris, kvalitet og omdømme. Dette ble gjort i forbindelse med utskifting av ekspansjonstank (se seksjon 7. Rehabilitering av fjernvarmeanlegget).

6. Brannsikring:

Styret avdekket mangler ved tegningene av bygget som tilhører brannvarslingsanlegget vårt. Det ble startet et arbeid om å utbedre dem. I tillegg ble det planlagt en større kontroll av anlegget (denne ble gjennomført februar 2026).

7.Rehabilitering av radiatoranlegg: Skifte ekspansjonstank og ny leverandør av rørleggertjenester

Etter en noe «trøblete» vintersesong med vårt fjernvarmeanlegg, avdekket årskontrollen i januar 2025 avvik på flere kontrollpunkter. Styret igangsatte derfor en grundig og omfattende jobb med å kartlegge og finne gode tekniske løsninger for rette avvikene og sørge for et stabilt og energieffektivt varmesystem. For å løse disse problemene ble det besluttet å gjøre en større oppgradering av anlegget, bla. skifte av ekspansjonstank og installering av vakumrør-utlufter med automatisk etterfylling av vann. Det ble gjennomført en svært grundig prosess for både å avklare hvilken løsning man skulle gå for, samt hvilken leverandør man skulle benytte. Flere leverandører ble bedt om å sende inn tilbud, og styre diskuterte løsningene og leverandørene med en ekstern part (eksperter i Hafslund/Celsio). Kontrakt med VVS Gruppen AS ble inngått i slutten av året (og gjennomføring av skifte av ekspansjonstank og installering av vakumrør-utlufter ble utført januar 2026).

8.Oppussing av trappeløpene: Fortrappene

Baktrappene er en utfordring pga. at malingen flasser, og det vil være svært kostbart å fjerne all malingen og pusse opp. Som en test på om det er en holdbar metode, har vi fått fjernet kun løs maling og pusset opp et lite område (en etasje) i oppgang b. Dette ble utført i 2024. Vi planlegger å vurdere resultatet våren 2026 sammen med malerbedriften Lund, for å se hvordan det har holdt seg og om vi kan pusse opp alle baktrappene på denne måten.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 gjennomført svært mange styremøter (og andre tilhørende møter), og det har vært en generell høy arbeidsmengde gjennom hele året. Styremøter har blitt avholdt ca annenhver uke, i tillegg har det flere møter med vararepresentanter og andre grupper (loft og balkong).

Selskapet har mye vedlikeholdsbehov, samtidig som det dukker opp mange større og mindre saker som må håndteres fortløpende. Styret har prioritert å jobbe med de mest presiserende sakene gjennom året, samt fokusert på selskapets økonomi. Dette har gjort

at man ikke har hatt så stor fremgang som man skulle ønske på flere av de større vedlikeholdsprosjektene.

Styret har i perioden hatt fokus på følgende saker:

- Sette ny styreleder inn i pågående arbeid og prosjekter for selskapet
- Bytte vann- og avløpsrør for tre leiligheter
- Gjennomgang av økonomi og fokus på å kutte kostnader. Eks avslutte avtaler som ikke er i bruk, reforhandle nye og rimeligere leverandører, bestride uriktige fakturaer fra leverandører
- Skifte leverandør for rørleggertjenester fra Rørleggersentralen AS til VVS Gruppen AS. Inkludert ny serviceavtale på varmeanlegg.
- Skifte av ekspansjonstank for fjernvarmeanlegget.
- Gjennomføre to dugnader
- Rydde og ta i bruk den ene boden i kjelleren for oppbevaring for vaktmesteren, fellesmøbler, verktøy, og annet relevant som tilhører fellesskapet og som styret benytter seg av
- Inngå Norgesprisavtale på alt av felles strøm og fjernvarme
- Utbedring av brannvarslingsanlegg og planlegge gjennomføring av større kontroll
- Overtakelse av loft
- Prosjektet med balkonger
- Håndtere flere mindre henvendelser, utbedringer og prosjekter

Mye tid har gått med til arbeid i forbindelse med overtakelse av loft, samt prosjektet med balkonger. For begge saker ble det kalt inn til egen ekstraordinær generalforsamling i slutten av 2025 (begge ble gjennomført i januar 2026). Arbeidet med loftet har vært spesielt krevende ettersom ett av styremedlemene var inhabil, og man måtte benytte seg av vararepresentant og Loftsgruppen.

27.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i AS Eugeniesgate 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 247 191	1 949 920	2 030 011	2 351 654
Sum		**2 247 191**	**1 949 920**	**2 030 011**	**2 351 654**
Sum		**2 247 191**	**1 949 920**	**2 030 011**	**2 351 654**
Forretningsførsel og revisjon	2	87 321	75 206	76 000	84 750
Lønn og honorar	3	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	4	316 002	1 098 347	360 000	560 500
Eksterne tjenester	5	401 867	324 794	175 000	177 000
Kabel-tv og bredbånd		152 010	154 852	151 000	168 192
Forsikring		180 380	147 966	177 000	214 000
Kommunale avgifter		376 927	322 051	360 000	400 500
Brensel og strøm		500 992	560 216	500 000	500 000
Andre driftsutgifter	6	34 666	34 038	27 300	27 300
Avskrivninger	16	4 028	4 028	0	4 028
Sum		**2 145 472**	**2 812 778**	**1 917 580**	**2 227 550**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**101 719**	**-862 858**	**112 431**	**124 104**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**101 719**	**-862 858**	**112 431**	**124 104**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 902	223	0	0
Rentekostnad	8	115 256	123 958	102 840	100 946
Andre finansposter	9	13 837	11 657	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-99 518**	**-112 078**	**-102 840**	**-100 946**
Årsresultat	**10**	**2 201**	**-974 936**	**9 591**	**23 158**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-120 630	-111 392	-111 392	-111 392
Andre endringer i disponible midler	10	4 028	6 004 028	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-114 401**	**4 917 700**	**-101 801**	**-88 234**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	16	65 576	65 576
Bygninger	16, 17	390 739	394 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**456 315**	**460 344**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 922
Til gode av forretningsfører		14 601	301
Forskuddsbetalte kostnader	11	125 590	94 672
Andre fordringer		34 371	14 718
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		419 758	761 767
Innestående på særvilkår		201 905	746
Sum omløpsmidler		**796 225**	**883 125**
SUM EIENDELER		**1 252 541**	**1 343 468**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	12	160 000	160 000
Innskutt egenkapital	12	5 982 500	5 982 500
Annen egenkapital 1.1		-6 999 581	-6 024 645
Årets resultat	10	2 201	-974 936
Sum egenkapital	**13**	**-854 880**	**-857 081**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 940 130	2 060 760
Sum langsiktig gjeld		**1 940 130**	**2 060 760**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 011	20 940
Leverandørgjeld		90 353	32 719
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 564	4 564
Påløpne renter		569	659
Annen kortsiktig gjeld	15	57 793	80 907
Sum kortsiktig gjeld		**167 291**	**139 789**
Sum gjeld		**2 107 421**	**2 200 549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 252 541**	**1 343 468**

Oslo 31.12.25
Styret i AS Eugeniesgate 8

Sted:_____, dato:_____

Fredrik Lyche	Jean-Luc Skare Orgeret	Ann-Elise Ertesvåg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 567 900	1 398 000	1 493 095	1 764 915
3605 Leieinntekter fellesarealer	41 484	41 484	41 484	41 484
3607 Renter og avdrag	228 012	228 024	214 232	228 000
3612 Inntekt kabel-tv	150 912	136 512	151 000	168 192
3613 Salg av nøkler	500	2 500	0	0
3630 Dugnadsbidrag	15 000	15 000	15 000	15 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	116 183	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	14 400	14 400	14 400	15 292
3646 Leie Garasjer	112 800	114 000	100 800	118 771
Sum	**2 247 191**	**1 949 920**	**2 030 011**	**2 351 654**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	6 317	8 500	6 950
Forretningsførerhonorar	53 499	49 050	51 500	52 800
Annen regnskapsførsel	23 697	19 838	16 000	25 000
Sum	**87 321**	**75 206**	**76 000**	**84 750**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 974	1 009 900	350 000	280 500
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 479	62 961	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	9 724	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 930	15 763	10 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	252 619	0	0	265 000
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**316 002**	**1 098 347**	**360 000**	**560 500**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	107 687	97 735	103 000	107 000
6360 Renhold	48 049	46 309	47 000	49 000
6725 Juridisk rådgivning	82 469	41 125	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	121 250	104 781	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	42 413	34 844	25 000	21 000
Sum	**401 867**	**324 794**	**175 000**	**177 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	547	301	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 958	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 300	2 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 176	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 375	3 164	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	10 132	5 447	0	0
7790 Andre driftskostnader	16 455	18 820	25 000	25 000
Sum	**34 666**	**34 038**	**27 300**	**27 300**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	1 159	25	0	0
8059 Andre renteinntekter	742	197	0	0
Sum	**1 902**	**223**	**0**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8150 Lånenr 1636.75.44914	115 004	123 958	102 840	100 946
8159 Andre rentekostnader	253	0	0	0
Sum	**115 256**	**123 958**	**102 840**	**100 946**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	13 837	11 657	0	0
Sum	**13 837**	**11 657**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**743 335**	**-4 174 365**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 201	-974 936
Tilbakeføring avskrivninger	4 028	4 028
Avdrag langsiktig lån	-120 630	-111 392
Endring av bygningsverdi	-4 028	-4 028
B. Årets endring i disponible midler	**-114 401**	**4 900 200**
C. Disponible midler 31.12	**628 935**	**743 335**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	97 558	82 822
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 032	11 850
Sum	**125 590**	**94 672**

Note 12 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i AS Eugeniesgate 8 er kr 160 000 og består av 320 aksjer á kr 500.
Aksjene er fordelt på eierne av boligene i selskapet og i samsvar med vedtektene gir aksjene leie- og borett i AS Eugeniesgate 8. AS Eugeniesgate 8 eier 9 av aksjene.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fasade og Pipe rehabilitering
Lånenummer:	**16367544914**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 060 760
Avdrag i perioden:	120 630
Lånesaldo 31.12:	**1 940 130**
Saldo 5 år frem i tid:	1 385 809

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367544914	1	136 799	136 799
	1	125 533	125 533
	1	106 220	106 220
	1	97 369	97 369
	1	96 564	96 564
	1	94 150	94 150
	2	77 251	154 502
	5	74 837	374 185
	2	74 032	148 064
	3	60 352	181 056
	3	59 548	178 644
	3	51 501	154 503
	1	47 477	47 477
	1	45 063	45 063

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2901 Depositum	1 400	1 400
2911 Utleggskonto	419	0
2960 Andre påløpte kostnader	55 974	79 507
Sum	**57 793**	**80 907**

Av totalt innbetalt kr 6 000 000 har kr 17 500 gått til økt aksjekapital og kr 5 982 500 til overkursfond.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 576	402 824
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 576	402 824
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	12 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 576	390 739
Årets avskrivninger :	0	4 028
Antatt levetid i år :		100

Note 17 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 01.07.1930 for bokført verdi kr 468 400. Bygget avskrives lineært med 1 % per år med virkning fra regnskapsåret 2025.

Resultat og balanse med noter for AS Eugeniesgate 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Eugeniesgate 8

Styreleder	Fredrik Lyche (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jean-Luc Skare Orgeret (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ann-Elise Ertesvåg (sign.)	26.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **AS Eugeniesgate 8**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Eugeniesgate 8** som viser et **overskudd** på **NOK 2 201.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: fd7e22a6-abbe-4fcb-b303-2f9ae6fa1efa

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 27. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: fd7e22a6-abbe-4fcb-b303-2f9ae6fa1efa

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: fd7e22a6-abbe-4fcb-b303-2f9ae6fa1efa

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Eugeniesgate 8 tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Bolteløkka Skole, klasserom 07, 1.etg..

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Eugeniesgate 8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 aksjeeiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Inger Camilla Utklev Gjeruldsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Protokolltilførsel:

Det ble uttrykt bekymring rundt styrets bruk av penger til diverse rådgivning ifbm utbyggingssaken.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om årsmelding

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Informasjon og statusoppdatering fra styret angående vedlikeholdsprosjekter

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Informasjon og statusoppdatering vedlikeholdsprosjekter - Øyvind Larsen

- Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for aksjonærene en samlet og oppdatert oversikt over de planlagte eller potensielle vedlikeholds- og oppussingsprosjekter i AS Eugeniesgate 8. Oversikten bes inkludering av: Redegjørelse for utført arbeid i forbindelse med disse prosjektene i perioden generalforsamling 2025 til 2026
- Beskrivelse av de enkelte tiltakene, herunder omfang og forventet tidsplan og kostnadsestimater for hvert tiltak eller prosjekt
- Vurdering av foreløpige mulige finansieringsalternativer, herunder eventuelt låneopptak eller annen form for finansiering

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Fredrik Lyche har ett år igjen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jean-Luc Skare Orgeret. Stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ann-Elise Ertesvåg

Vedtak:
Teresa Da Silva ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Andreas Dalaker

Hans Krogh Harestad

Vedtak:
Hans Krogh Harestad og Nina Heggem ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.19:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning

- Styreleder: Fredrik Lyche, 1 år igjen
- Styremedlem: Teresa Da Silva for 2 år
- Styremedlem: Ann-Elise Ertesvåg, 1 år igjen
- Varamedlem: Hans Krogh Harestad for 1 år
- Varamedlem: Nina Heggem for 1 år

Protokoll for AS Eugeniesgate 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Inger Camilla Utklev Gjeruldsen (sign.)	15.04.2026

DNB Bank ASA
Postboks 1600 Sentrum

0021 OSLO

Dato 19.10.2026
Ref. : 14260

PANTEATTEST

NR 13.12.2019

Melding til adressat

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
566	AS Eugeniesgate 8	930928461

Andel fellesgjeld
92 425,78

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
17	EUGENIES GATE 8 B	0168	OSLO	
Aksjenr:	160-168			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
	Andreas William Amaral Cappelen		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
18.11.2019	B	1	AS Eugeniesgate 8	
13.12.2019	F	2	DNB Bank ASA	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 19.10.2026

saksbehandler
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Eugenies gate 8 B, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 107

Aksjenummer 160-168

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26135 **Eiendomsverdi ref nr:** SN4371

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

ALPHA TAKSERING

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

Norsk takst

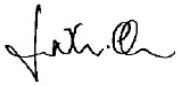
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående leilighet over to-etasjeplan (4. etasje og loft). Leilighetens loftsetasje er utbygget i 2023. Leiligheten er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner med oppforede tregulv.

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

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger på bad/wc i hovedetasjen består av bygningsmessige konstruksjoner av mur/betong, og våtrom på loft er nybygget i 2024.
- Branncceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

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

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

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

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

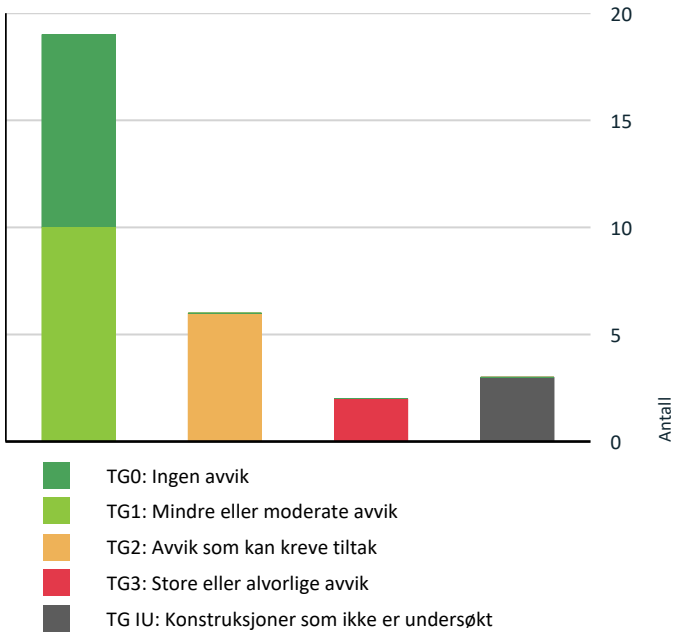
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

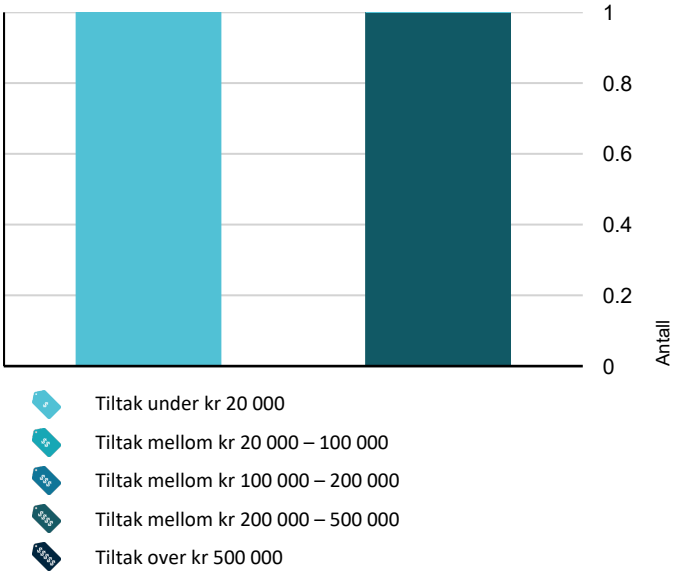
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > stue med kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Loft > 2 dusj/wc > Hulltaking våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken (hoveddel) > Innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken (hoveddel) > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring på den eldre delen av det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

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

Bygningen er oppført med støpte dekker/gulv mot grunn. Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner. Yttervegger er pussede og malte. Etasjeskillere i betong med oppforede tregiulv.

Bygningsdelene er kun enkelt beskrevet og ikke vurdert. Felles bygningsdeler vurderes ikke da dette ikke er en obligatorisk del av tilstandsrapporten ved vurderinger av boliger i boliggårder. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Vinduer 1

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass i hovedetasjen fra 1978.
Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av normal brukstid for isolerglass i hovedetasjen er nådd.
Enkelte isolerglass i hovedetasjen synes å være punkterte.
Vinduer tar i rammer og er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av punkterte isolerglass for å sikre god isolasjon og forhindre fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
Vinduer som tar i rammer og er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

TG 1 Vinduer 2

Beskrivelse

Vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Solskjerming på Velux takvinduer i loftsetasjen.
Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Vinduene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifiserte B30/EL30/DB35 entrédører og bakdør med malte glatte overflater og malte profillister. Entrédør ti hoveddelen fra. ca. 1989.
Øvrige dører av nyere dato, bl.a. 2023.
Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dørene ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Merknad:
Dør til baktrapp er noe treg og tar i karm. Døren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon over tid.

TG 0 Balkong

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong på ca. 3,9m2. var under montering ved befaring.
Bilder av ferdig montert balkong er oversendt fra eier.
Balkongen er montert i regi av boligselskapet.

Ny to-fløyet balkongdør med 3-lags isolerglass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte overflater.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt originale tregulv og malte parkettgulv.
Èn-stavs parkettgulv i loftsetasjen.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Svikt og knirk i gulv:
Parkettgulv 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i parkettgulv.

Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i parkettgulvene og sprekker i de originale tregulvene. Dette er trolig på bakgrunn av at parkettgulvene er lagt flytende, parkettunderlaget over tid blir nedtråkket og generell alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre underlaget om svikt og knirk påvirker den daglige komforten.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert komfort og mulig forverring av ujevnheter over tid.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger. Skråtakshimlinger i loftsetasjen.
Himlingshøyde i hovedetasjen er målt til ca. 2,80 meter.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner med oppforede tregulv, antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillere er ikke kontrollert for skjevheter/høydeforskjeller, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Det er derimot foretatt kontroll av skjevheter og høydeforskjeller i oppforete gulv med krysslaser. Det er påvist mindre skjevheter og høydeforskjeller på ca. 10-15mm. gjennom de målte rom, hvilket ikke er unormalt for eldre bygårder i området.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen (etasjeskillere), da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk er oppført i teglsten, med pussede og malte overflater. Det er ikke observert riss eller sprekker av nevneverdig grad. Pipeløpene er iflg. eier

rehabilitert i 2023.
-
Peiskamin i spisestue. Gnistfanger på gulv.

Tilstandsvurderinger av ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell, da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp med eiketrinn. Rekkverk i glass og håndløper av tre. Veggmontert håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale trefyllingsdører.
Dører med MDF/trerammer med malte glatte overflater.
Tetningslister i rammer på de nyeste dørene.
Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Garderober, hyller og innredninger

Beskrivelse

Kleskott i mellomgang.
Garderobeskap med klesheng, hyller og profilerte fronter.
Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og er ikke videre vurdert.

Plassbygget 'daybed' ved vindu i stue på loft.

Lagringshems over våtrom på loft med adkomst via veggluke i stue.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er med stor sannsynlighet bygget etter forskriftskrav før 1997.

Et eldre våtrom uten tilstrekkelig membran på gulv og vegger kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv.
Våtromment fungerer i dag, men det anbefales fortsatt å dusje i badekar eller lukket dusjkabinett som fører vannet direkte til sluket, for å begrense vannsøl på gulv og vegger. Dette er forhold som en kjøper må få vite.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må det påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk og membraner er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Dokumentasjon på utført arbeide på våtrommet er ikke fremlagt.

TG er satt på bakgrunn av at våtrommet er bygget etter forskriftskrav før 1997, og gis dermed automatisk TG3 basert på alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør oppgraderes med dokumenterte løsninger for å tilfredsstille dagens krav, og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utført arbeid medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte og malte vegger. Pusset og malt himlingsplater.

Merknad:
Sprekker i enkelte fuger.

4. ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.
Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknad:
Sprekk i enkelte fuger og flis.

4. ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig og åpent sluk. Ingen synlig klemringsfunksjon. Synlig løstliggende membran/plastfolie på understøpt gulv.

Ingen synlige membraner på vegger.

Ingen synlige tettemansjetter ved rørgjennomføringer i gulv.

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

4. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap i tre. Benkeplate med overmontert servant og 2-greps blandebatteri. Veggbelysning. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri med hånddusj og dusjforheng. Gulvmontert toalett.

Merknad:
Trykknapp på toalett er treg og kan sitte fast. Iflg. eier har den vært slik i hele eiers eietid.

4. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luke til felles luftekanal. Luftehull i nedre del av dør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC

Varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

Merknad:
Varmekablene er tidligere reparert av M-Tek.

4. ETASJE > BAD/WC

Hulltaking våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger på bad/wc i består av bygningsmessige konstruksjoner av mur/betong og vender inn mot felles trappeoppgang.

LOFT > 2 DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2023 ifbm. utbygging av loft.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utført arbeide og FDV-dokumentasjon er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforede himlinger med pussede og malte gipsplater. Innfelte spotter (spotter er ikke løsnet, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Merknad:
Det er noe løs/manglende fug ved slukrist på dusj/wc i hoveddelen. Forholdene bør undersøkes, eventuelt bør fug refuges.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Vanntett sjikt/membran/sluk

Beskrivelse

Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner. Våtromsplater og smøremembraner synlig ved fordelerskap og kneloft.

Synlige åpne sluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

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

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Begge dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servanter med 1-greps blandebatterier og veggspeil med overbelysning. Vegghengte toalett med innebygde sisterner og synlige lekkasjehull. Åpne dusjhjørner med veggmonterte blandebatterier og hånddusjer. Innfellbare foldedører i glass.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifter. Luftespalter under dørbladene.
Viftene er kontrollert med papir og fungerte tilfredsstillende. Viftene er ikke løsnes og det forutsettes tilfredsstillende tilkobling til felles utluftingskanal med direkte utsug.

LOFT > 2 DUSJ/WC

TG IU Hulltaking våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Hulltaking er ikke utført, da våtrommene er nyetablerte i 2024. Dokumentasjon er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 2 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med nyere benkestammer med glatte overflater, og eldre/originale veggskap og høyskap med malte glatte fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i porselen og nyere 1-greps blandebatteri. Veggplater på vegger. Avsatt plass og opplegg for komfyr, oppvask- og vaskemaskin. Komfyrvakt (ikke funksjonstestet).
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe svell/bruksslitasje i benkeskap. Noe bruksslitasje/merker i oppvaskkum.

4. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert avtrekksventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er kun ventilator med omluft på kjøkkenet og ingen forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk medfører økt risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima, samt mulig skade på overflater og konstruksjoner over tid.

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

LOFT > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap med malte profilerte fronter. Trefinert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater. Benkekjøleskap. Avsatt plass og oppegg for komfyr. Komfyrvakt (ikke funksjonstestet). Praktisk kjøkken med skap- og benkeplass. Åpen løsning mot stue.

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

Merknad:
Det er noe sprekker og fuktmerker i benkeplate ved oppvaskkum.

LOFT > STUE MED KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekksventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert ventilator over kokesonen, noe som medfører mangelfullt avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet, slik at fukt, lukt og matos fjernes effektivt. Manglende ventilator øker risikoen for dårlig inneluft og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger 1

Beskrivelse

Åpne rørføringer i plast i benkeskap på kjøkken tilkoblet feles vannrør.
Åpne malte kobberør på bad/wc tilkoblet felles vannrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

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

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

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, men er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.
-
Felles vannrør i gården er ikke vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

• Stoppekrav til hoveddelen er plassert i 1. etasje og er felles for hele oppgangen.
Vannrørenes normale brukstid på bad/wc er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Stoppekranens plassering kan medføre forsinket stenging ved lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget.
Det anbefales å være oppmerksom på at vannrørene på bad/wc har nådd forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon bør rør utskiftes for å unngå skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Innvendige vannledninger 2

Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem til de nye våtrom og kjøkken i hybeldelen. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra felles vannrør til fordelingsstammer til begge våtrom i fordelerskap i vegg ved dusj/wc i hoveddelen. Avrenning til rom med sluk (dusj/wc).
Synlige tettemuffer på varerør og lekkasjedeteksjon med automatisk stengeventil i benkeskap i hybeldelen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Tilstandsrapport

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

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

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, men er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Merknad:
Fordelingsoversikt og merking av fordelingsrørene mangler, og det er ikke mulig å vite til hvilket utstyr dette ledes til. Rør-i-rør-systemet bør merkes slik at det er enkelt å identifisere hvilke rør som fører til hvilket utstyr. Manglende merking kan føre til usikkerhet ved vedlikehold og økt risiko for feil ved reparasjoner.
-
Felles vannrør i gården er ikke vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør på kjøkken er opprinnelig av originalt støpejern, dels utskiftet med nytt MA/støpejernsrør.
Nye avløpsrør i plast på våtrom og kjøkken på loft.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

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

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

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, men er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.
-
Felles avløpsrør i gården er av eldre dato, men er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft og utlufting via vinduer. Veggventil på kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra de nye våtrom.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har tilfredsstillende ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og soppskader.

Tilstandsrapport

Varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme til vegg-/gulvmonterte radiatorer.

Merknad:
Radiator på kjøkken er fjernet og rør er plugget grunnet montering av balkongdør. Muligheter for remontering av radiator.
-
Felles varmesystem er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om ansvarsfordeling mtp. vedlikehold av radiatorene.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

TG settes ikke, da bygningsdelen er boligselskapets ansvarsområde.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent eldre og nyere elektrisk spredernett. Det er ifbm. ombygging av loft utført omlegging og oppgraderinger av hele det elektriske anlegget. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kott i hovedetasjen. Digital strømmåler plassert i felles elskap.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen av lokalt eltilsyn kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring på den eldre delen av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget vurderes og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Synlige detektorer.
Brannslange i benkeskap på kjøkken i hoveddelen. Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring på den eldre delen av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget vurderes og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

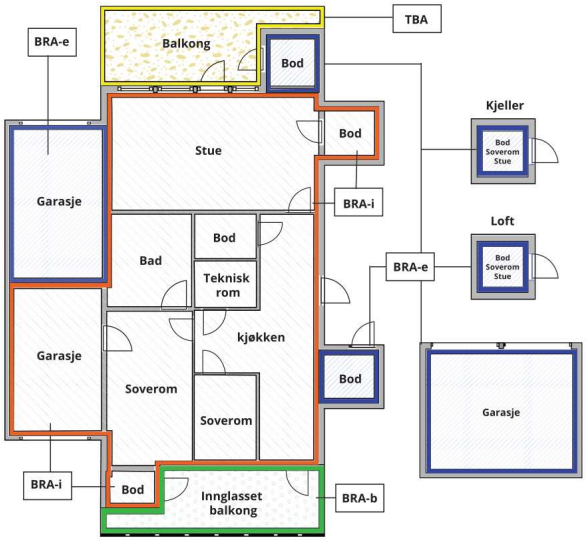
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		5		5			5
4. etasje	76			76	4		76
Loft	46			46		24	70
SUM	**122**	**5**			**4**	**24**	**151**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller			
4. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken (hoveddel), spisestue, stue med trapp til loft, 2 soverom		
Loft	Stue, soverom, 2 dusj/wc, stue med kjøkken		

Kommentar

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme

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

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

Boligen har ved befaring bruksrett til to boder i felles kjeller på ca. 0,8m2. og 3,9m2. Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Ved befaring var det et pågående arbeide med montering av utvedige balkonger mot bakgården. Balkongen er iflg. eier på ca. 4m2.

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

Skråtak: Boligen har i loftsetasjen skråtak.
Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 70m2.ca

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Loftsetasjen er utbygget i 2023.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	107	0	0	1350.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eugenies gate 8 B

Hjemmelshaver
AS Eugenies gate 8

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/AS Eugeniesgate 8	H0401	OBF AS - Tlf. 2212 2340	Andreas William Amaral Cappelen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	
160-168	92 400	*19.10.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående leilighet over to-etasjeplan (4. etasje og loft) med innredet hybelddel med separat inngang. Eiendommen er beliggende på Boltekløkka, i ett meget attraktivt, tilbaketrukket og barnevennlig boligområde. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, forretninger kafeer/spisesteder, apotek, treningssentre og de fleste servicetilbud på Adamstuen og i Thereses gate. Kort vei til off. kommunikasjon. Umiddelbar nærhet til Bolteløkka barneskole og flere barnehager. Kort gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen med sommerkafé og uteservering, og flere små grøntarealer i nærområdet. Gangavstand til Blindern, Oslo Høyskolesenter og sentrum forøvrig.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Pent opparbeidet grøntareal med diverse beplantning på forsiden av bygningen. Stort åpent gårdsrom med asfalterte arealer, sittegrupper, sykkelparkering og garasjer.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 8.900,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkluderer bl.a. betjening av andel fellesgjeld, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Boligselskapet disponerer 8 garasjeplasser som fordeles av styret etter ansiennitetsprinsippet/venteliste.

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.10.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	10	Nei
Dokumentasjon fra www.boligmappa.no/byggesak			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	07.11.2026	
3	07.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

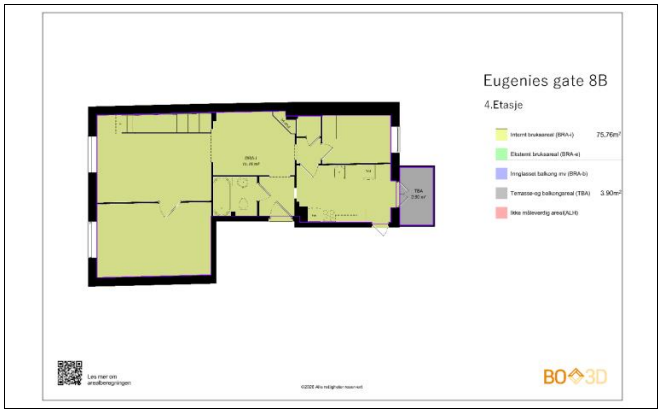
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

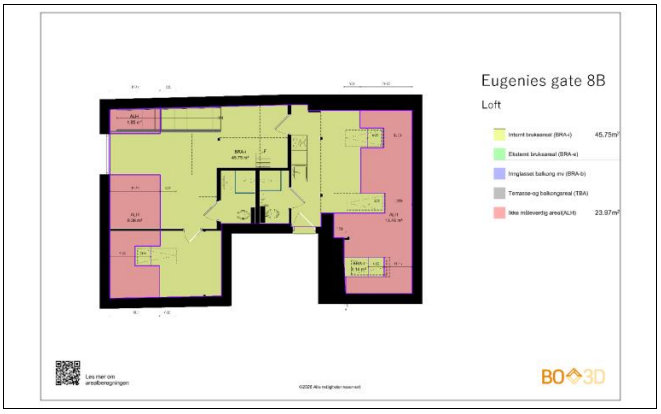
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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

Andre bilder





Nabolagsprofil

Eugenies gate 8B - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	1 min 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

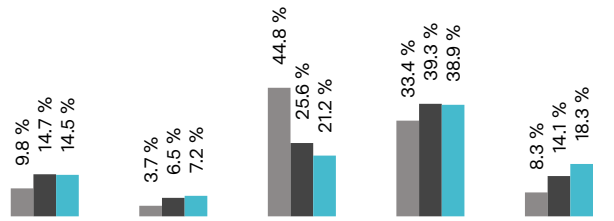
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Theresesgate	2 min
Kiwi Bislett	2 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

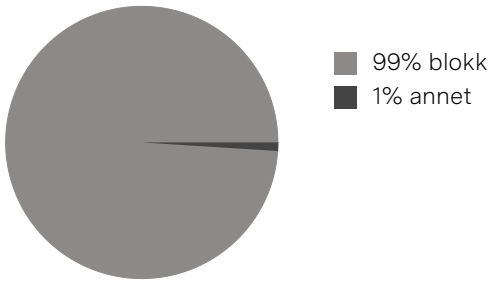
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	1 min 0.1 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	3 min 0.3 km
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	5 min

Boligmasse



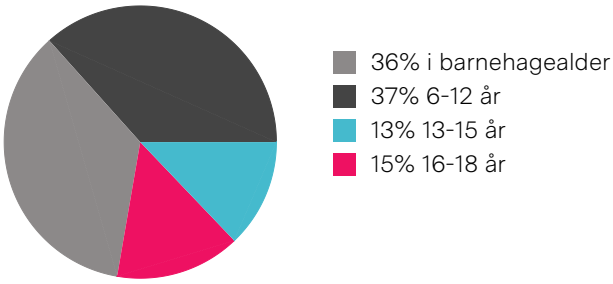
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

Sitat fra en lokalkjent

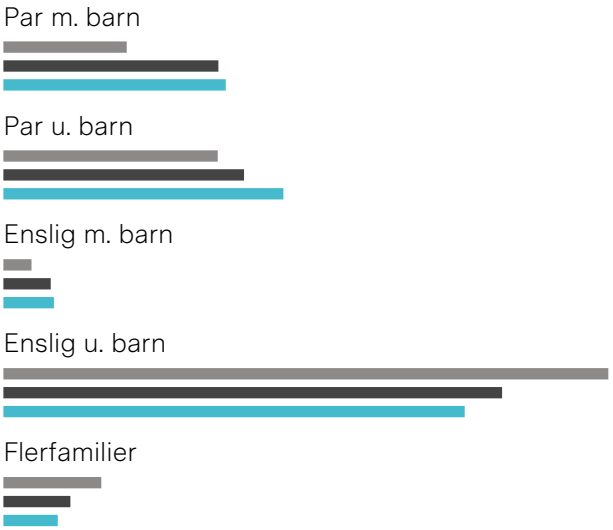
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	14 min
Boots apotek Bislett	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

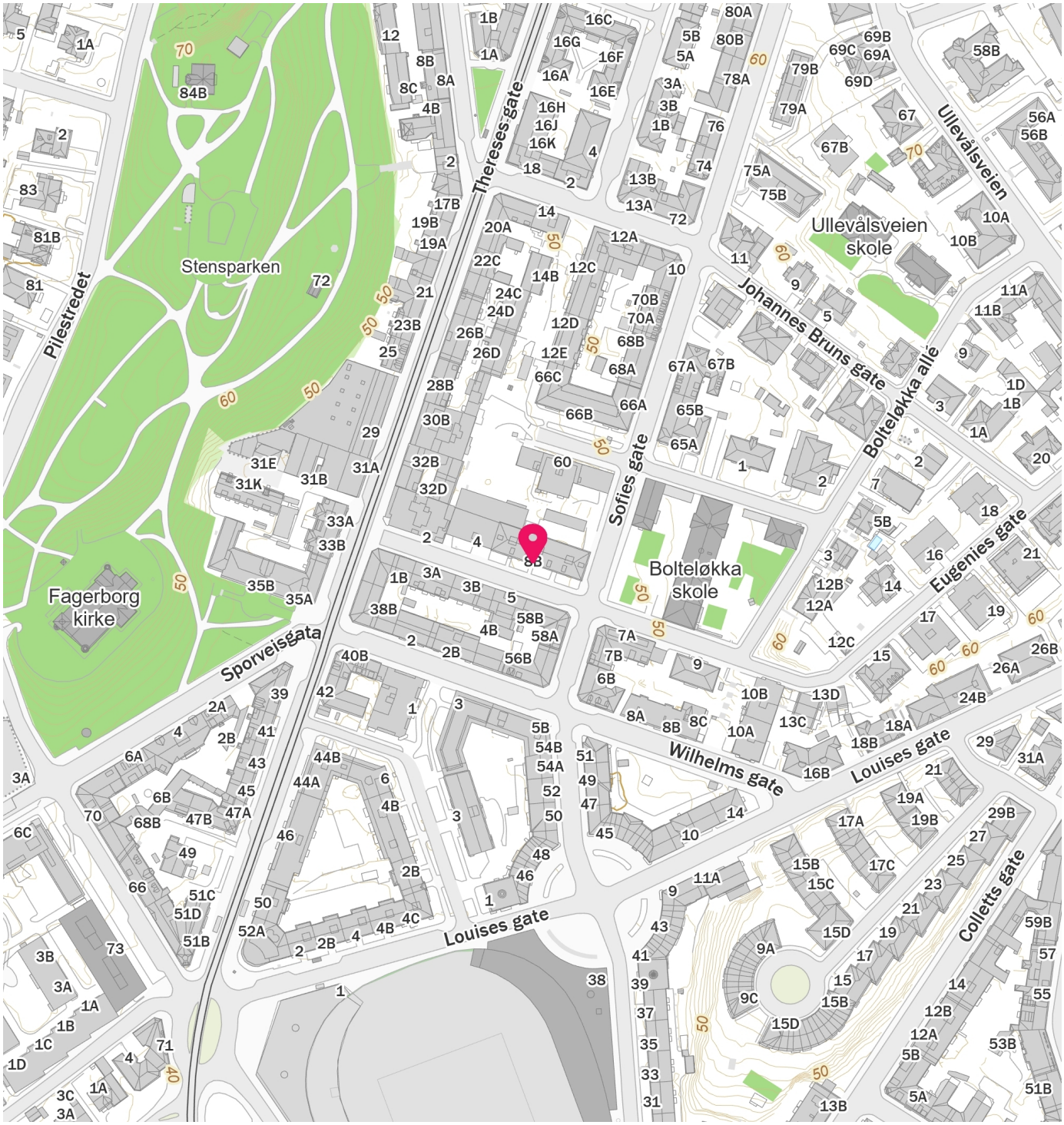


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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

enova

Energiattest



Adresse **Eugenies gate 8B, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370792**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80529805**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **128,47**

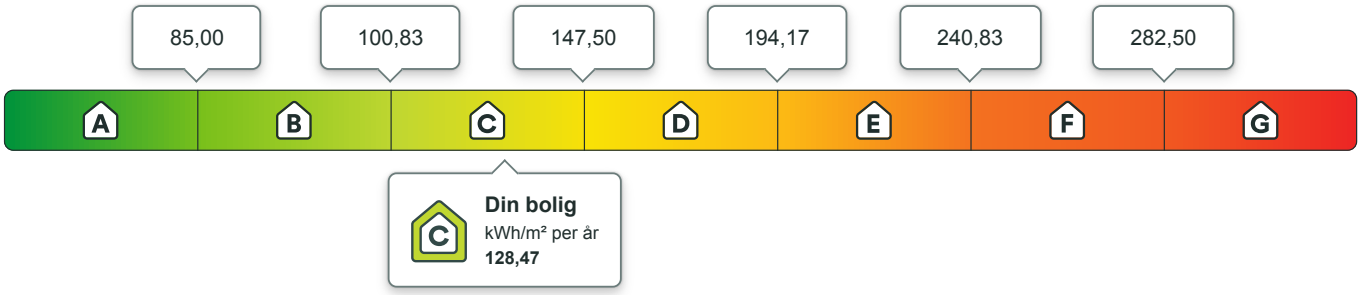
Eugenies gate 8B, 0168 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 819,39	**128,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eugenies gate 8B, 0168 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Eugenies gate 8B, 0168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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.

J.nr. 00314

Gate Eugeniesgt. nr. 8,

gnr. bnr. parsell - av bnr.

Eier: Ruth Jensen, Eugeniesgt. 8, Oslo.

Anmelder: Oslo-Bryggerienes Salgskontor, Maridalsveien 3, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Uthengsskilt.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlvert	3. Innlevert
Situasjonskart		1	
Tegninger			
Konstruksjonstegninger			
Beregninger			
Söknad	1	(1)	
Byggebeskrivelse			
ansvarssöknad			
Foto	1	(1)	

Anmeldelsesgebyr kr. 5.- betalt.

Ferdiggebyr kr. 6.- betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 20/1-55.

for bygningssjefen Kr. Fagan

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

Påvisning:.....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen:.....Retur:.....

Vann- og kloakkv.:.....Retur:.....

Brannvesenet:.....Retur:.....

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FILTER ARKITEKTER AS
Eugenies gate 8C
0168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.06.2024
	202113827 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	EUGENIES GATE 8C	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	FILTER EIENDOM AS	Søker:	FILTER ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Eugenies gate 8 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av nytt vindu mottatt 19.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113827			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Nytt vindu mot Eugenies gate			1/9

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

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
FILTER EIENDOM AS, Eugenies gate 8C, 0168 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eugenies gate 8		9/3155

Byggherre

Eugeniesgt. 8 A/S
v/T.J. Thoresen
Eugeniesgt. 8 B

Oslo 1

Ansvarshavende

Tømmermester Asbjørn Nyborg
Ansgar Sørlies vei 28

Oslo 5

KH/TL

16.januar 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
K.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKL C-16 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.09.2023
	202308871 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Riseng	

Adresse:	EUGENIES GATE 8A	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	Eugenies gate	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Eugenies gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to piper mottatt 01.09.2023.

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. 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

Marte Riseng - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Eugenies gate, Eugenies gate 8A, 0168 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2025
Ingerid Helseth	202206065 - 38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	EUGENIES GATE 8B	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	Roger Erlandsen	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Eugenies gate 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer 11.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206065			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	10.03.2022	1/10
Plan 5. etasje	E2	10.03.2022	11/2
Plan loft	E1	24.08.2022	12/2
Plan tak	E3	24.08.2022	12/3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredn.av kjøkken i 1.etasje m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eugenies gt. 8	8 Eugeniesgt.	55/3954/IV.

Byggherre:
A/S Eugeniesgt.8 v/Leo Weltz,
Eugenies gt.8,
Oslo.

Ansvarshavende:
Murermester Jørgen Pedersen
Tonsenvn. 29.
Grefsen.

Dato: 22/4-59.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

K.Regbo

10 000 11-58 E.A.

ANMELDELSE. N.D. 1061/39

1 skrivelse
2 bl. tegninger
Statiske beregninger
Ansvarsansøkning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. garasjer etc.

på matr.nr. 8 Eugenies gate

Innlevert 26. juni 1939 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 27-6-39

L. S. Pettersen

SB/VW.

Ad: 8 Eugeniegate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 anbefales innvilget.

Garasjen må innrettes etter gjeldende bestemmelser.

Bårdsplassen må fast avdekkes hvor kjøring finner sted.

Oslo helseråd den 12. juli 1939.

Etter fullmakt

Axel Ihm

Bygn. chefens J.nr.
mottatt 14 JUL. 1939

Sigurd Bay

Bgv. M. 24. X. 39. 5000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201500812-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 8 A-C	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	EUGENIESG 8 AS	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 8 A-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EUGENIESG 8 AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, trygve.stene@gmail.com

Anmeldelse til Tryggingen

Ad 779/1929

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 8 Eirigeringaten

Innlevert 25 - feb. 1929

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr., grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 - feb. 1929

A. Kielland

Reg. ekspedisjon 779
mott. 1 - MRS 1929

Oversendelse nr. 190
26 FEB 1929

Ommeldte hr. opmålingschefen.
Gnr. 8 bnr. 8 Eirigeringaten
vises den 26.50 m for gatelinjen til Toftegaten.
Oslo 1 mars 1929.
Stadsarkitekten

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 217, Bruksnr 107	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	4	St.Hanshaugen
Adresse:				
Veiadresse:	Eugenies gate 8 A, gatenr 11643 0168 Oslo	**Grunnkrets:**	1206	St.Hanshaugen rode 6
		Valgkrets:	402	Bolteløkka skole
		Kirkesogn:	1010501	Fagerborg
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Eugenies gate 8 B, gatenr 11643 0168 Oslo			
Veiadresse:	Eugenies gate 8 C, gatenr 11643 0168 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.03.1864	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 350,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.08.1971	Avgiver	0301/217/107	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/217/489	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eugenies gate 8 A	H0101	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0201	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0202	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0301	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0302	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0401	Bolig	137,0	Kjøkken	6	2	2
Eugenies gate 8 A	H0402	Bolig	122,0	Kjøkken	6	2	2
Eugenies gate 8 A	H0501	Bolig					
Eugenies gate 8 A	H0502	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0101	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0102	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0201	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0202	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0301	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0302	Bolig					
Eugenies gate 8 B	H0401	Bolig	122,0	Kjøkken	6	2	2
Eugenies gate 8 B	H0402	Bolig	176,0	Kjøkken	7	2	2
Eugenies gate 8 C	H0101	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0201	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0202	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0301	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0302	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0401	Bolig					
Eugenies gate 8 C	H0402	Bolig	158,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 043,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	214,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 257,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80529805			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		496,0	96,0	592,0				
H02	6		605,0		605,0				
H03	6		605,0		605,0				
H04	6		605,0		605,0				
H05	2		338,0		338,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eugenies gate 8 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80529813			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80529821			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



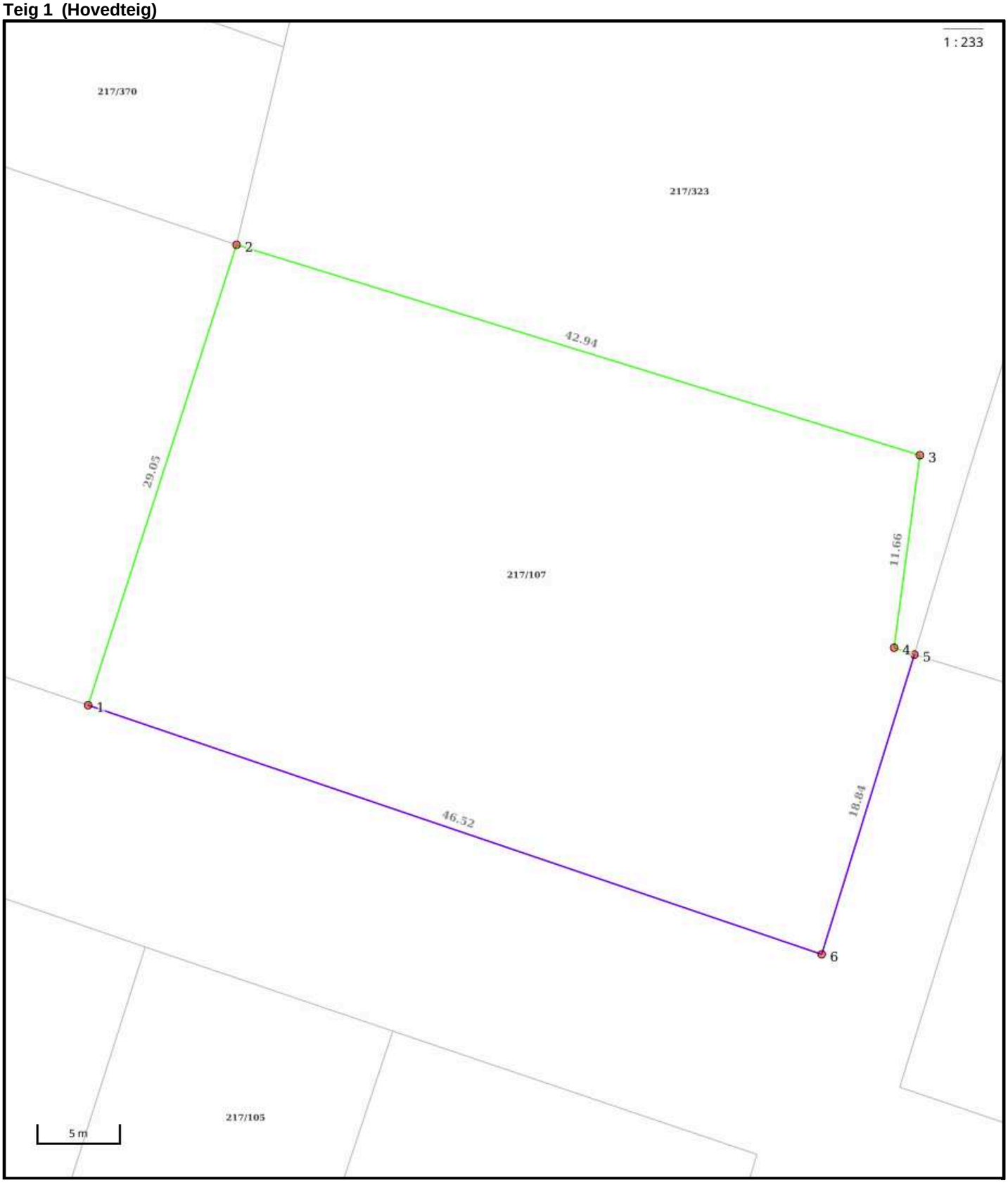
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 350,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 619,14	596 874,09	29,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 647,48	596 880,46	42,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 638,61	596 922,47	11,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 626,96	596 921,98	1,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 626,66	596 923,23	18,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 608,23	596 919,31	46,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

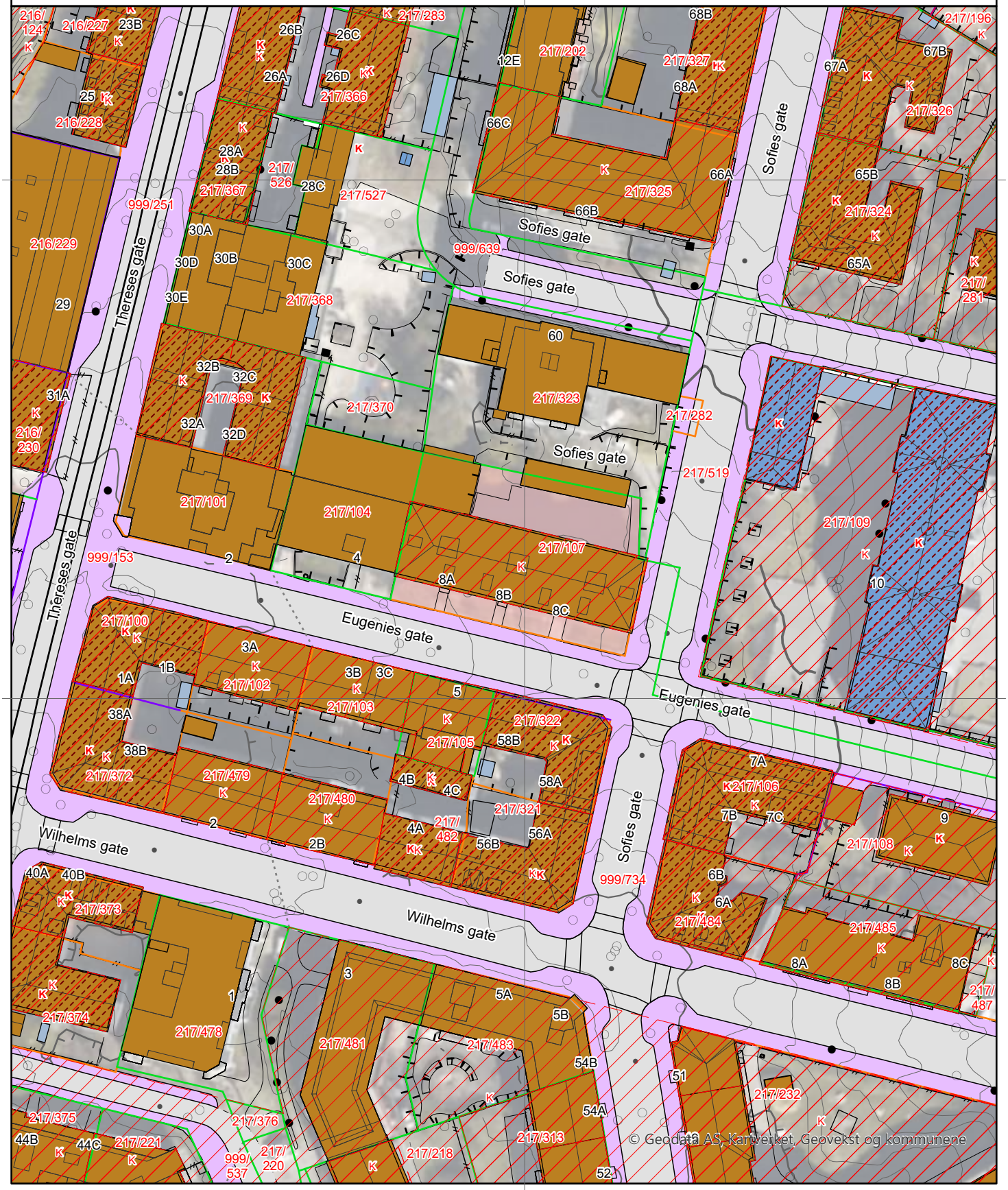
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/107/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

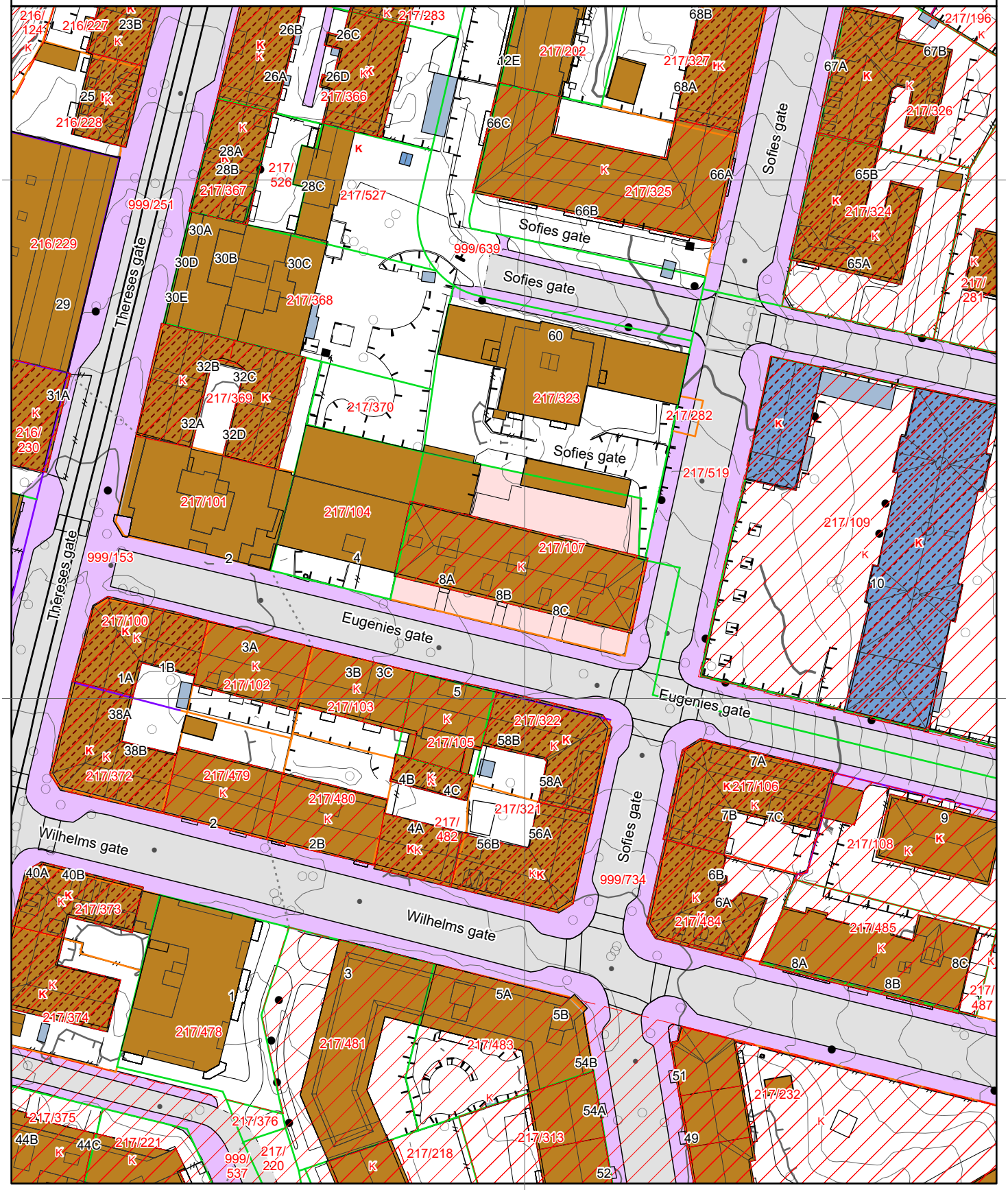
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/107/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026



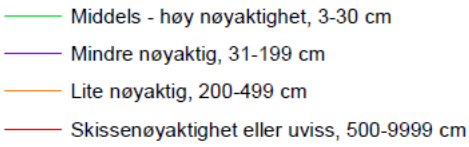
0 25 50 m

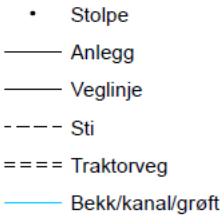
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

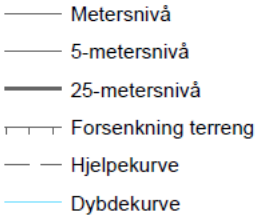


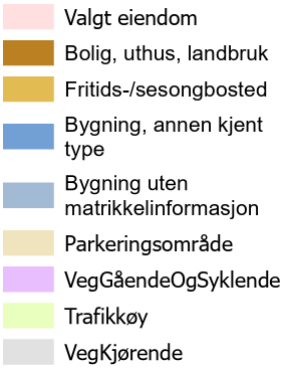
Eiendomsgrenser



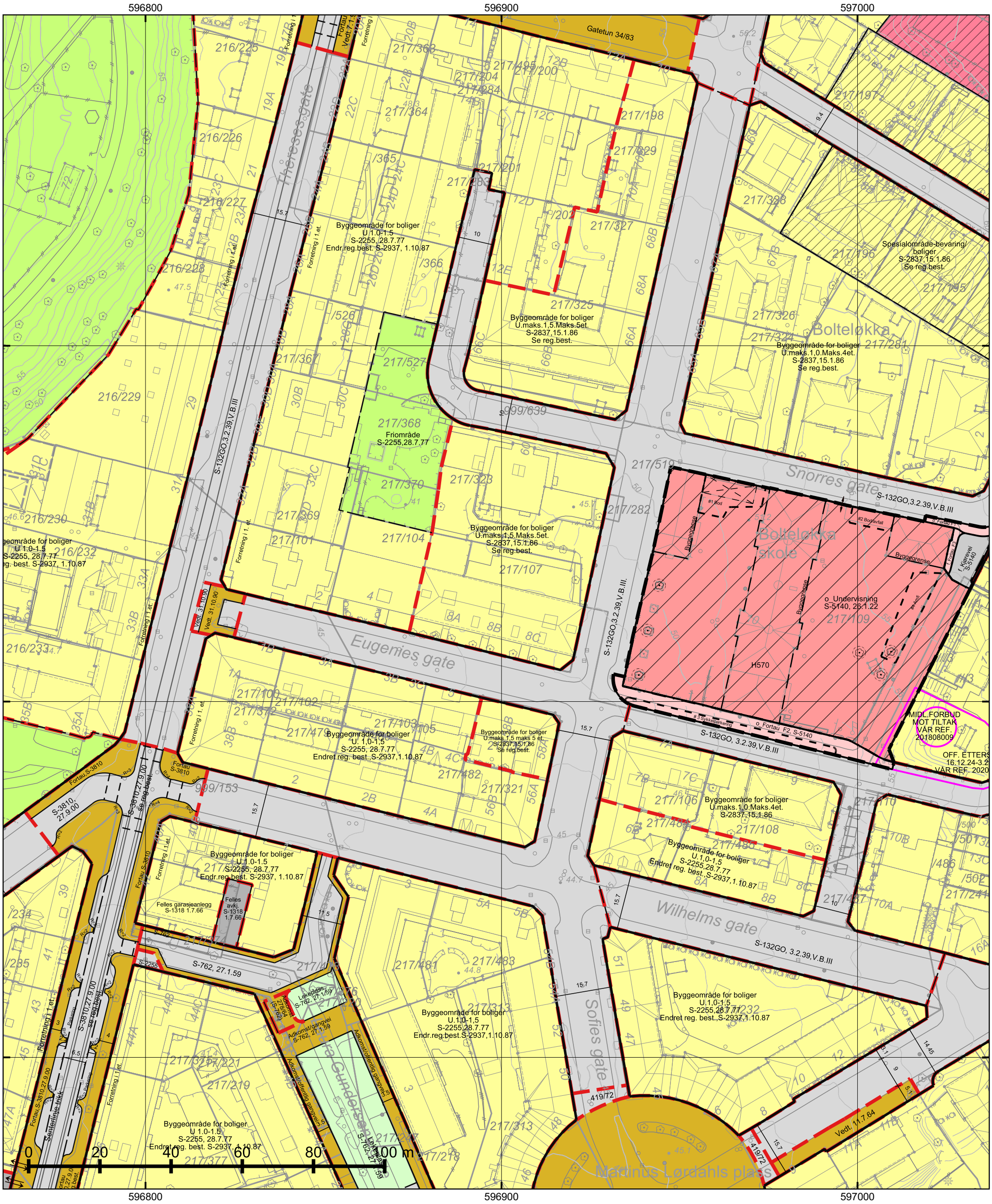


Høydekurver









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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

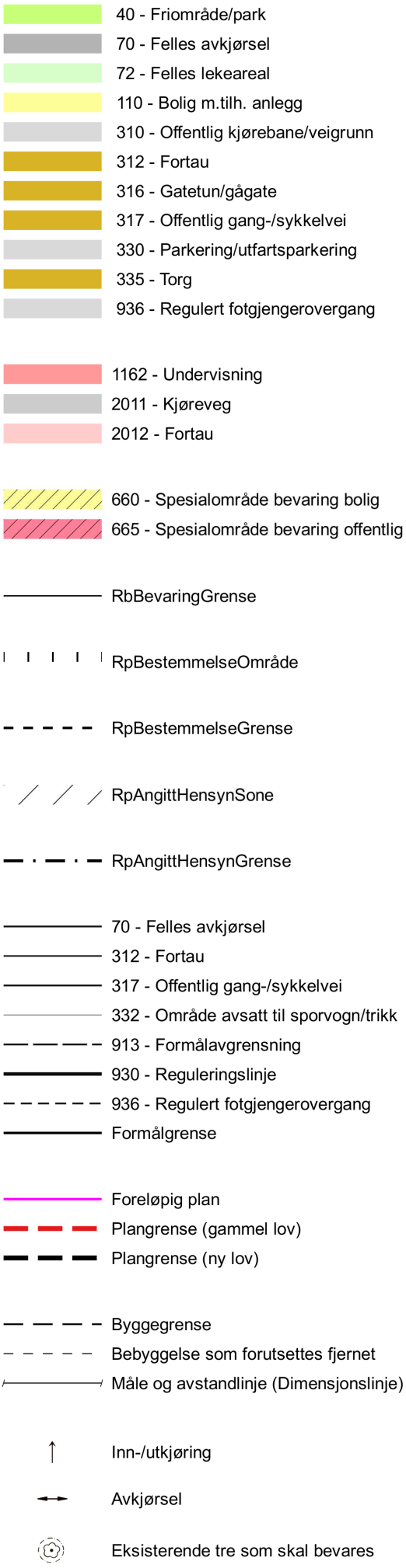
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164223/ 86541582
Adresse: Eugenies gate 8
Gnr/Bnr: 217/107
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




596700
597000
597300
6645000
6644700
6644400
INDRE BY-SONE
U4
U3
H310_2
H190_2
Fagerborg
Stensparken
Idioten
Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Bislett stadion
Bolteløkka skole
Ullevålsveien skole
St. Hanshaugen
Markus kirke
Josefines park
Lille Bislett
Sonans v.g.skole
Akademiet v.g.skole
Kristelig gymnasium
Vestre frikirke
Døvekirken
Wolffs gate
Pilestredet
Fagerborggata
Fastings gate
Lyder Sagens gate
Vibes gate
Basarhøyden
Bergsliens gate
Josefines gate
Underhaugsveien
Homansbakken
Oscars gate
Hjalmar Larsens gate
Bislettgata
Sørkedalsveien
Thereses gate
Dronningens gate
Parkveien
Sporveisgata
Wilhelms gate
Louises gate
Marcus Thranes gate
Marthine Lovdahls plass
Lovisa Gyldenløves gate
Mikkel Dobloug's gate
Ullevålsveien
Colletts gate
Henrichsens gate
Kraftsgata
Grete Waitz' plass
Bislett
Lille Bislett
Johannes Bruns gate
Henrik Krausens gate
Margrethe Munthes plass
Vidars gate
Stensgata
Sofies gate
Anton Schjøths gate
Cammilla Guldbergs vei
Pavels gate
Valegata
Bolteløkka plass
Snorres gate
Eugenies gate
Colletts gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Wilhelms gate
Louises gate
Mikkel Dobloug's gate
Henrichsens gate
Ullevålsveien
Kraftsgata
Grete Waitz' plass
Bislett
Lille Bislett
Sørkedalsveien
Dronningens gate
Parkveien
Sporveisgata
Thereses gate
Josefines gate
Underhaugsveien
Bergsliens gate
Homansbakken
Oscars gate
Hjalmar Larsens gate
Bislettgata
Vidars gate
Johannes Bruns gate
Henrik Krausens gate
Margrethe Munthes plass

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

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: 5490

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.

b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.

c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b

d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.

a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.

b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.

c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

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: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår 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 om kring.
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 mur livets 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 m2 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 mansardtakflater 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 Bergsliens gatelinje, 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 gårdsplass (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 godkjennelse 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 nordenfor 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 m². 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 reguleringsrådet 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.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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. Industribebyggelse, 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 tilbaketrukne 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 om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning 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 så vidt 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 "parkgjerde" 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 ut- seende 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,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 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 sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

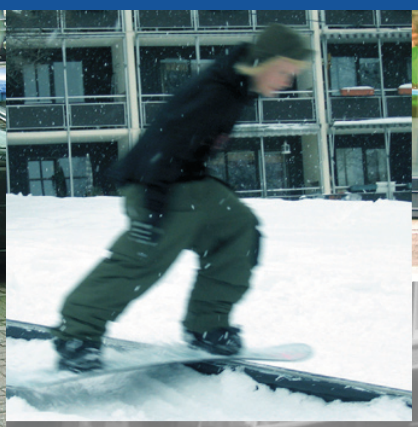
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

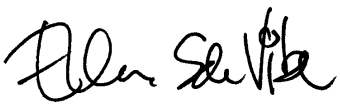
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

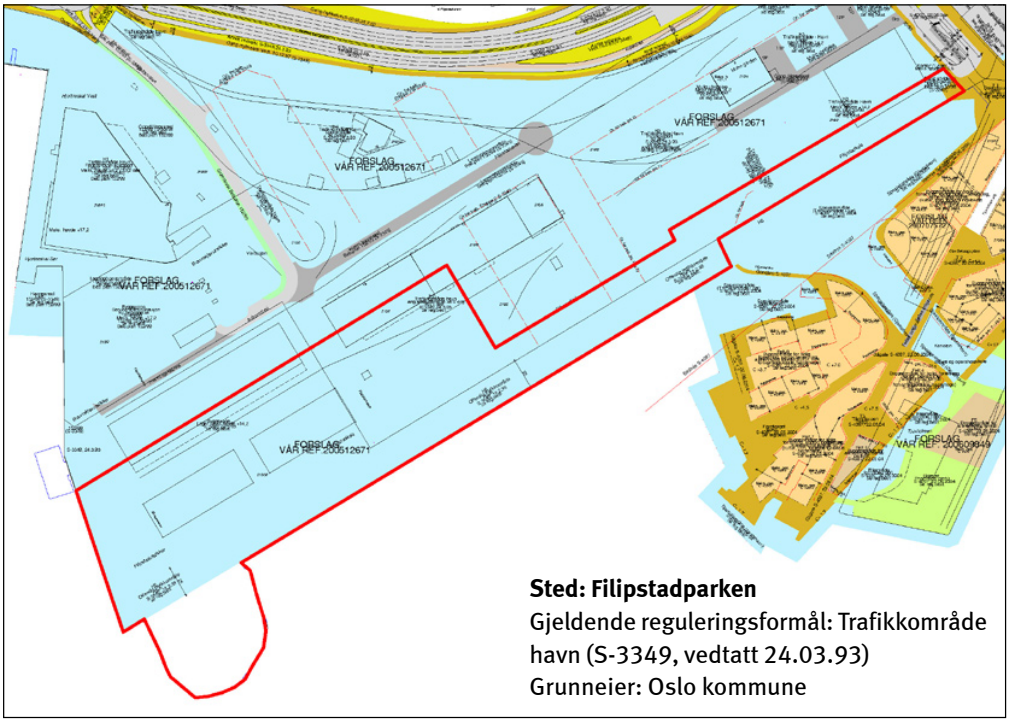
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

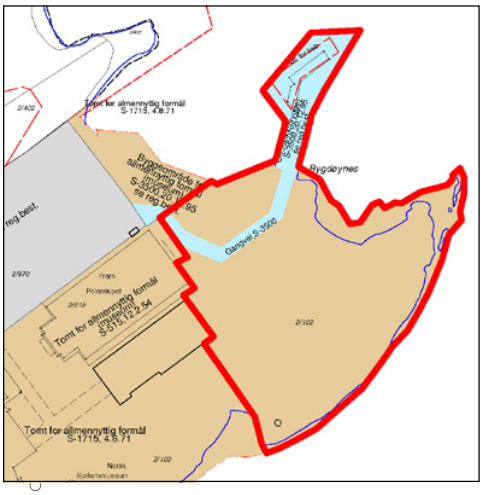
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

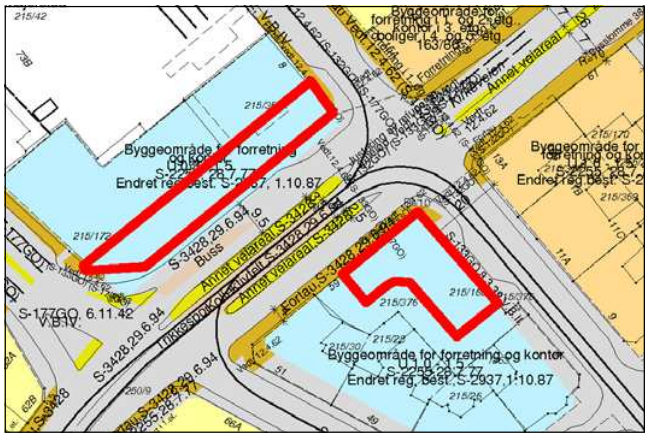


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



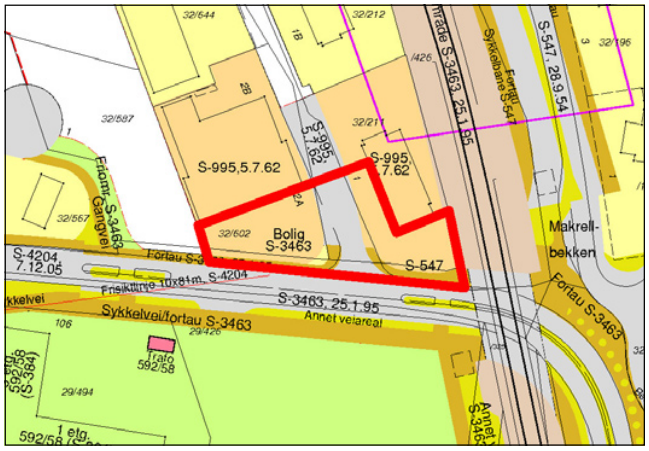
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

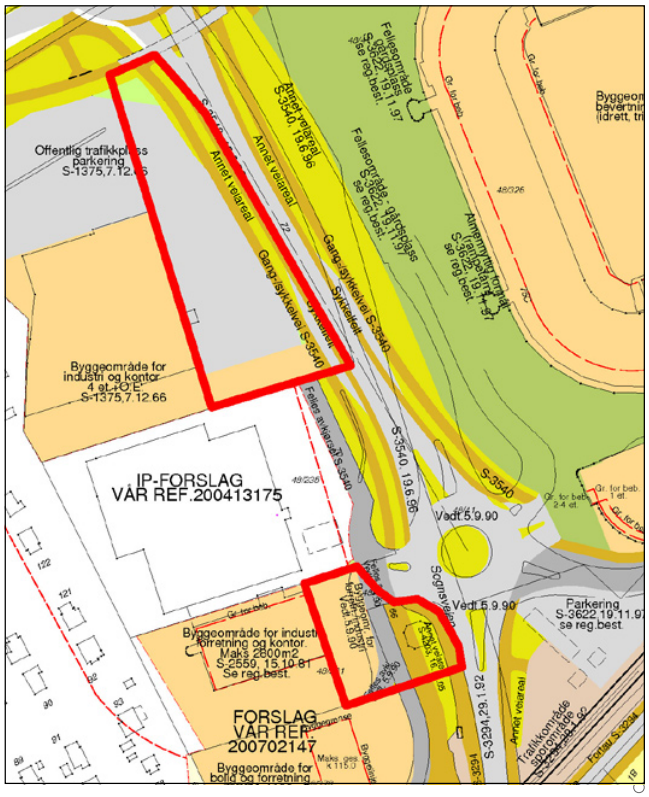
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

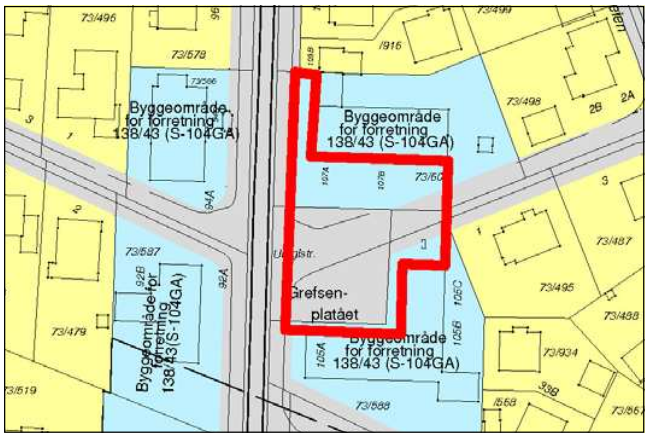


Bydel Nordre Aker

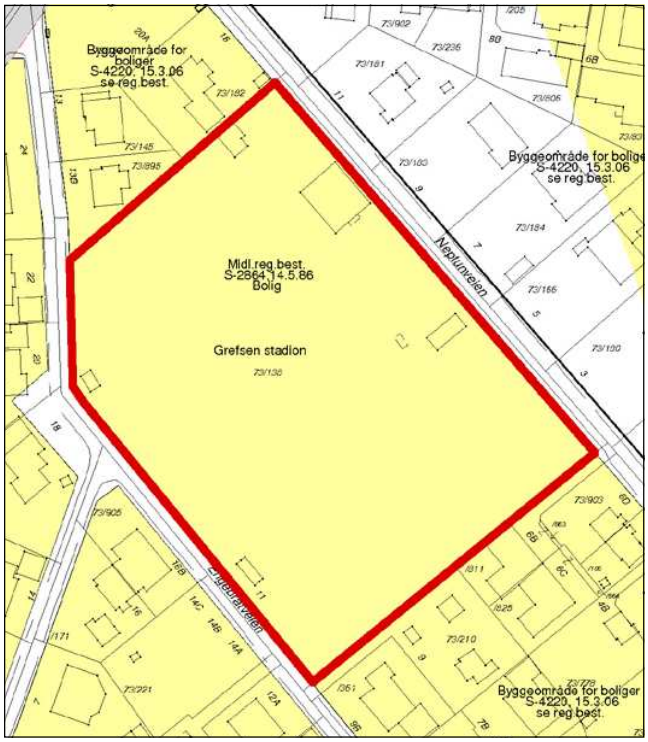
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



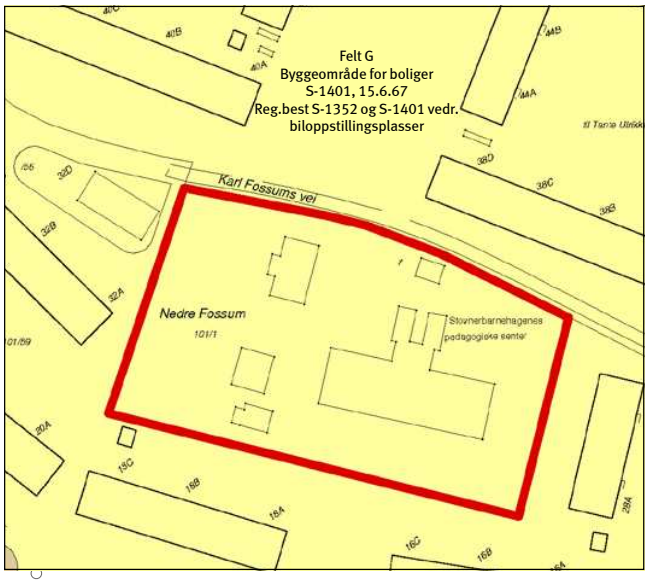


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

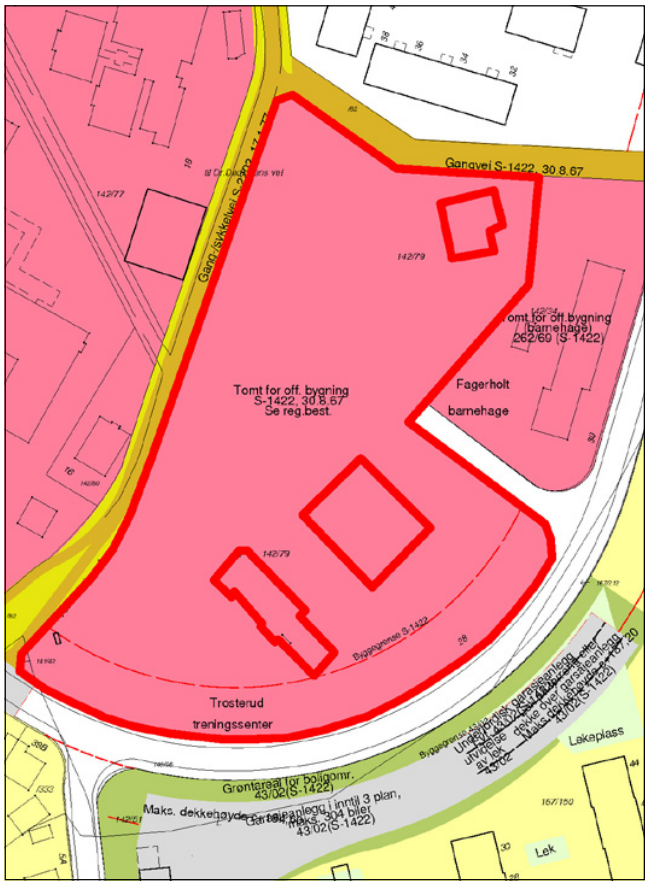
Bydel Stovner



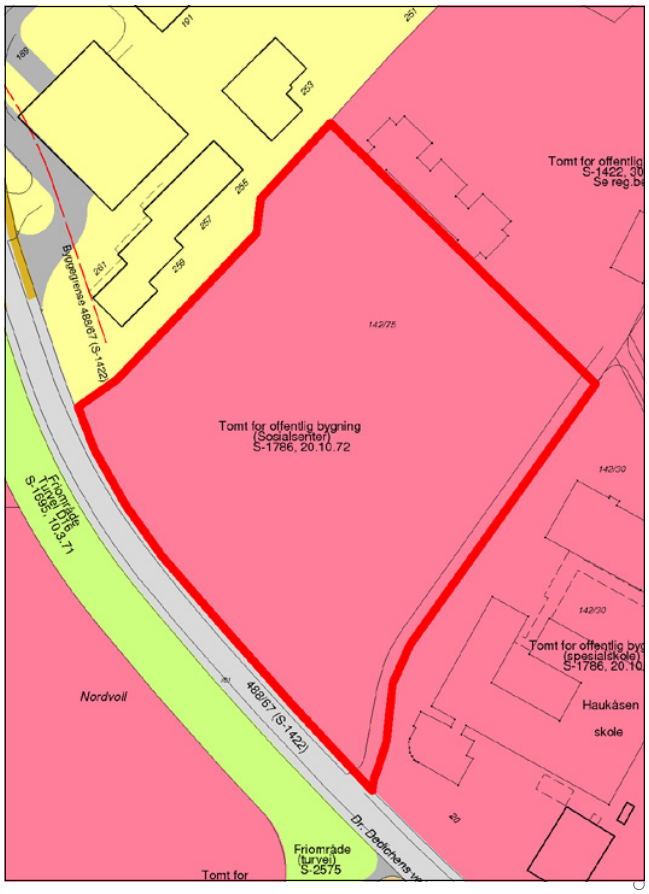
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

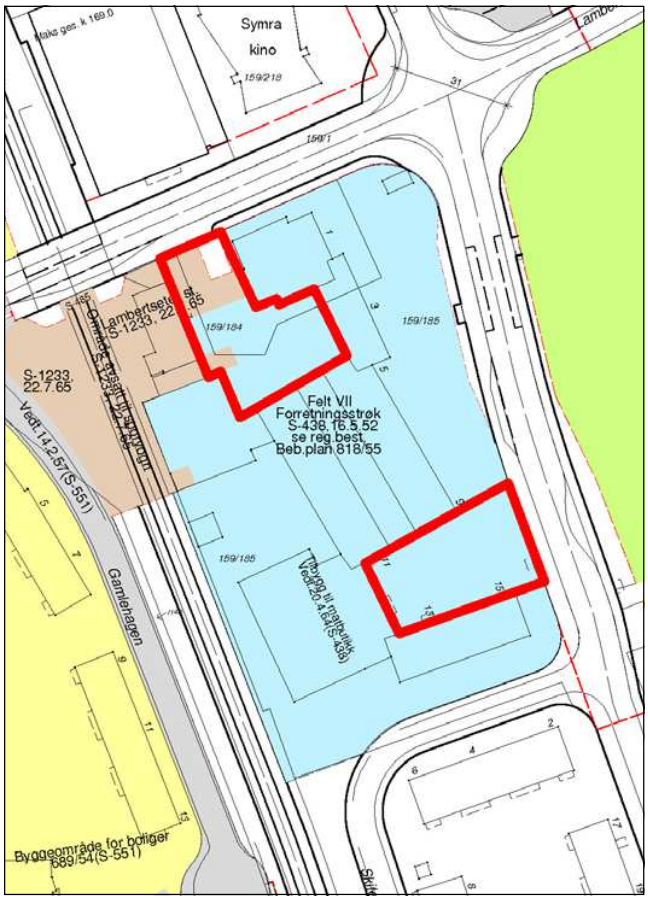
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

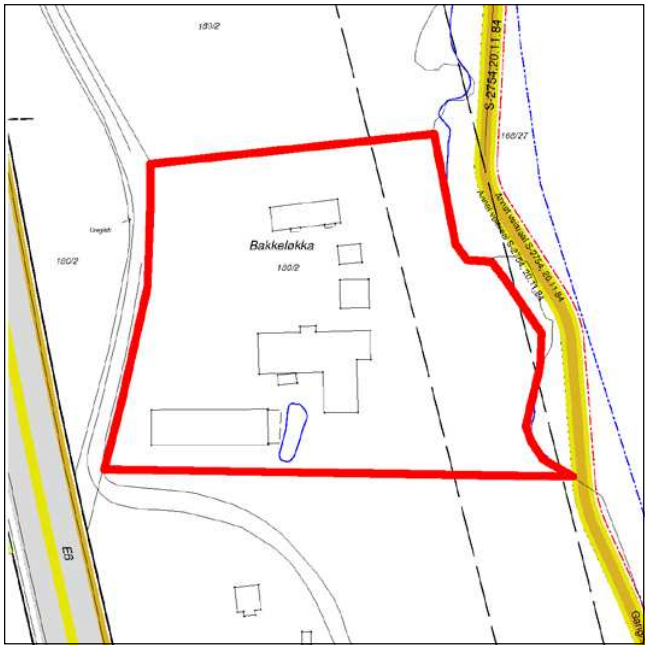


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

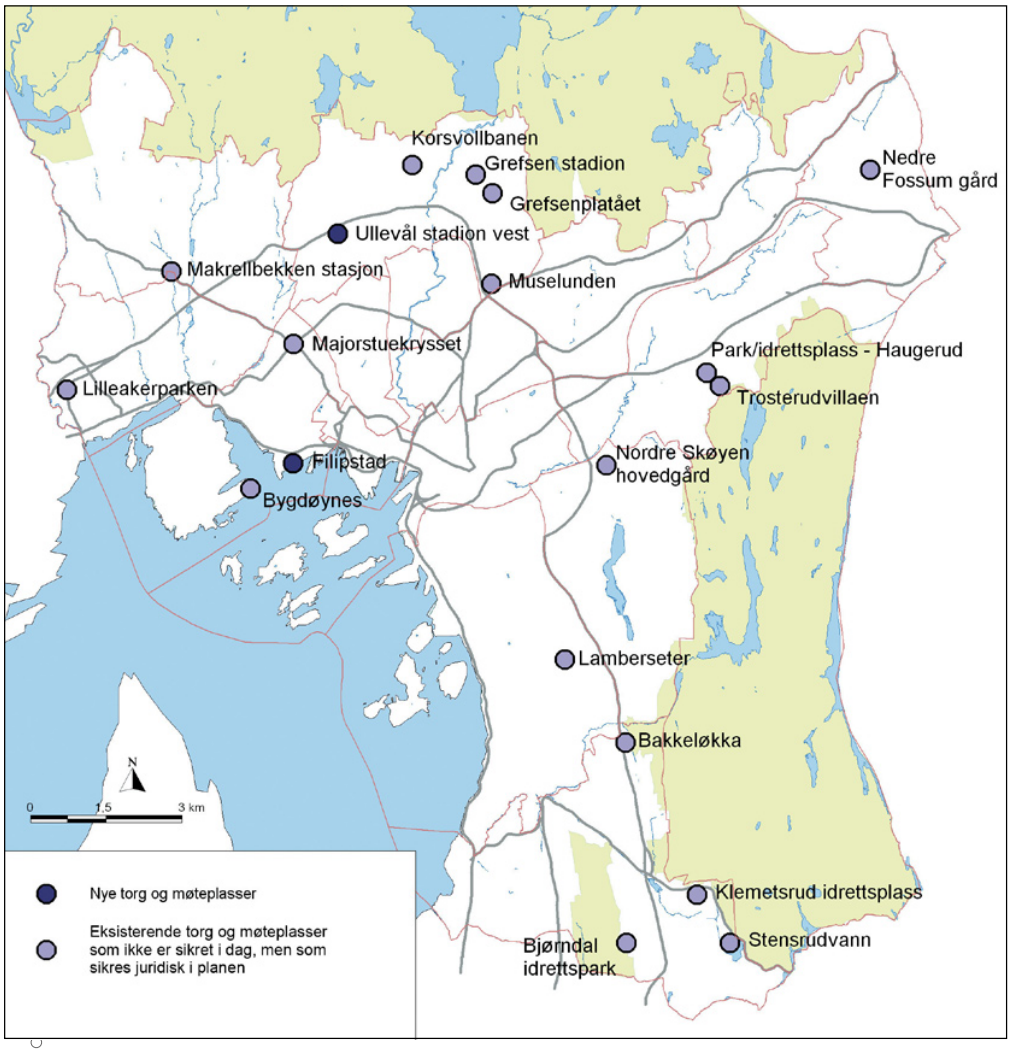
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

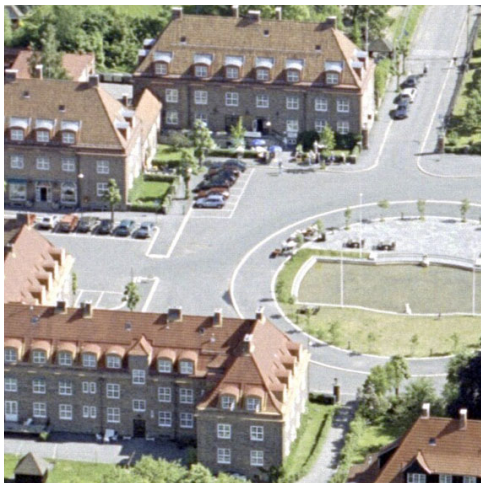
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



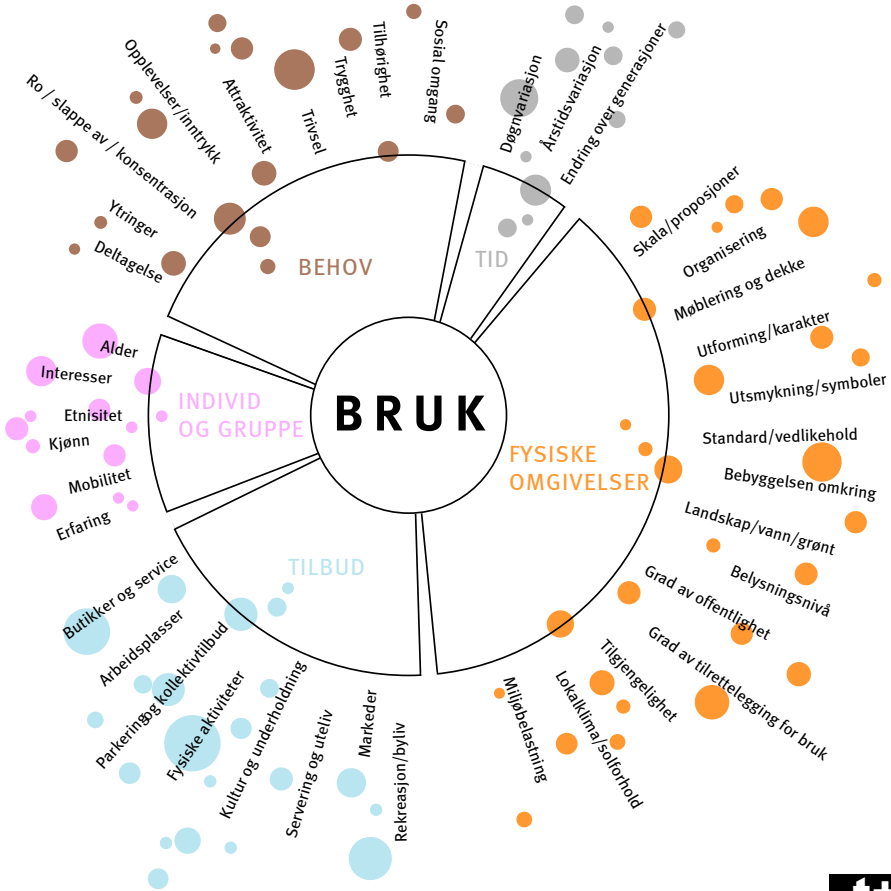
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

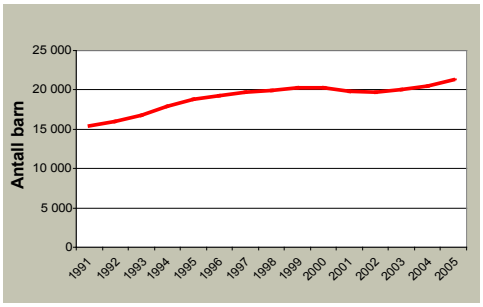
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

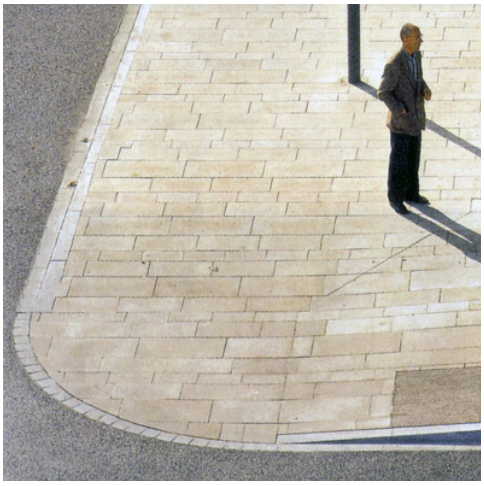
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

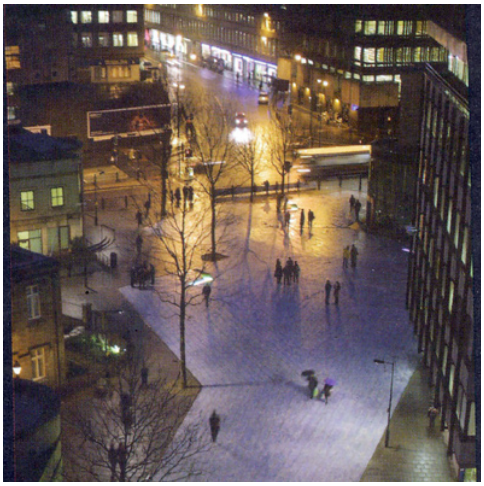
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Eugenies gate 8 B	0168	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
Boa EM Oslo Vest	1-26-0114	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

10/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

85436665

Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Kun feil i gammelt bad nede: Sprekk i en flisLitt "treg" spyleknapp på toalett - vært sånn i minst 7 år uten problem. Sprekk i topp sisterne på toalett - vært sånn i minst 7 år uten problem.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Byttet blandebatteri på dusj bad nede 2023 2 stk bad oppe er nye i 2024 med fullstendig dokumentasjon gjort av totalentreprenør i forbindelse med loftsutvidelse.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

bytte av blandebatterinye bad oppe - beskrivelse og 3. parts kontroll.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [x] Nei
- [ ] Ja

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Reparasjon varmekabel og bytte av termostat Nye bad oppe med fullstendig nytt elektro

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura og rapport.dokumentasjon nye bad oppe elektro

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

koblet på vann og avløp av kjøkken oppe i hybel. Nytt vann og avløp oppe i forbindelse med loftsutvidelse.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Aspira AS har bygd nye arker og satt inn Velux vinduer i forbindelse med loftsutbygging i 2024 for 5 leiligheter i gården.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

gjennomføringsplande største fakturaene.

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vinduer nede er eldre og kan være litt skjeve. Sameiet har besluttet å beholde disse en stund til. De er vurdert i ok stand av borettslaget. Vinduene ble malt utvendig i 2023.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

*Maling utført av Christiania Fasade. **Loftsutbygging med nye arker/vinduer. Flere vinduer fra 2023. Arbeid opplyst utfort av Aspira AS.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

*Arbeid utført av Borettslaget. De har denne dokumentasjonen** dokumentasjon delt i yttertak

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ubrukt kjeller og underjordisk garasje under bakgård har trolig problemer med fukt. Tiltak planlagt.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Ombygning og innlemming av loft til leiligheten,

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se tidligere punkt for ferdigattest. som bygget tegninger vedlagt.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Lagt til stikkontakter og byttet stikkontakter på kjøkken.Helt nytt el anlegg i 2 etg.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Tidligere selger har i 2019 skrevet i sin egenerklæring at det er utført kontroll av Romerike svakstrøm i 2018 på anlegget nede. Antar at elektro nede er av eldre dato. Helt nytt anlegg i 2. etg med dokumentasjon. Nytt anlegg er koblet til eksisterende sikringsskap med nye kurser.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kjenner ikke til at det har vært avvik på eksisterende anlegg.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

*Fjernvarmeanlegget til gården har blitt oppgradert i 2025 av VVS Gruppen (ny ekspansjonstank og lufter). Dette er ikke i leiligheten. **Nye radiatorer i stue og soverom nede 2026 - Førland Rør AS.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

se over

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

*Styret har dokumentasjon. **Nye radiatorer i stue og soverom nede 2026 - Førland Rør AS.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Gården har rammeavtale med VVS gruppen AS og jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja se over

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Utbygging av loft over leiligheten i 2023

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Balkonger oppføres i disse dager av Balkongteam AS. Godkjent hos PBE. Gjennomført i regi av borettslaget. Finansiert privat av hver bruker. Selger har betalt for balkongen i sitt fulle.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Hybel som er del av leilighet med 2 godkjente rømningsveier.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

brukes som dagens godkjente plantegninger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Styret vurderer mulig salg av 1 . etasje og etablering av nye boder i kjelleren som ikke er utnyttet pt. Bodarealet vil bli tilsvarende i dag.

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Parkett nede har noen små reparasjoner med sparkel der hvor radiatorer har vært i forbindelse med at de har blitt oppgradert og festet på vegg.

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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Fremtidig vedlikeholdsplan inkluderer. bl.a. maling av baktrapper, rehabilitering av kjellergarasje, vann/ avløp, grunnmur/drenering.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Har vært en rotte i kjelleren for 6 år siden. Tiltak ble iverksatt, ikke vært et problem i etterkant. Har vært skjeggkre i kjeller for noen år siden. Ikke kjent med at det har vært i leiligheten. Har vært møll i kjeller. Gården har avtale med Pelias AS for forebyggende tiltak.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

04.11.2026

Signert av