

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Tostrups gate 22 B
0264 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/897
Oslo kommune

Rapportdato: 27.02.2026
Befaringsdato: 18.02.2026
Referansenummer: 15079581

Areal

Leilighet
Bruksareal: 29 m² (BRA-i: 23 m²)

Totalt bruksareal: 29 m² (BRA-i: 23 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Pål Einar Sommeling
98695172

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.02.2026
Referansenummer	15079581
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0050
Hjemmelshaver/selger	Gustav Steen/Pedersen Eiendom As
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Majd (leietaker)
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	÷5 °C
Rapportdato	27.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Tostrups gate 22 B
Postnummer/sted	0264 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/897
Seksjonsnr.	1
Borettslag / Sameie	Sameiet Tostrupsgate 22
Tomt	Eiet tomt: 644,1 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1901		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet i Sameiet Tostrupsgate 22 på Frogner i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med porttom inn til bakgård bestående av bl.a. diverse beplantning, sykkelparkering og asfalterte arealer bestående av gangbaner.

Byggemåte
Bygården ble oppført i 1901. Gulvflater i kjeller av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaks form utvendig tekket med platekledning av metall, ikke besiktiget. Det finnes muligheter for parkering i gate og tilliggende gater, med beboerbevis.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med elektrisitet samt varmekabel på baderom.

Boligen inneholder
Leilighet i bygårdens U.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, baderom, kjøkken/stue og soverom. Gulvflater med laminat. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer Flislagt baderom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Rom under terreng		Ventilasjon	11	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	11	
Drenering		Alder	12	
		Fuktsikring av grunnmur	12	
		Bortledning av takvann	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etasje	23			23	
	Entre, baderom, kjøkken/stue og soverom.				
Boder		6		6	
		2 boder (2 m2) og (4 m2).			
SUM	23	6		29	
	Total bruksareal: 29 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer 2 boder. Bod på 2 m2 (ved trapp) og bod på 4 m2 i fellesarealer i oppgang ved portrom. Boder blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

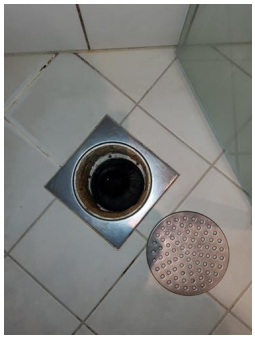
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 17.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2002 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Servant med ett-greps armatur. Speilskap samt belysning på vegg. Frittstående toalett. Dusjnisje med foldbar glassdør og ett-greps armatur med håndusj. Avtrekksventil med vifte i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, ved toalett.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Overflater vegger	Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser i dusjnisje. Eksakt årsak er ikke kjent. Det ble også registrert hull i flisfuger utenfor dusjnisje etter tidligere installasjoner. Hull må tettes med teknisk fugemasse/våtromssilikon, slik at vann fra en eventuell lekkasje ikke kan trenge inn eller følge vann/avløpsrør inn i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring og videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Overflater gulv	Det er registrert bom (tegn til hulrom) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Fallforhold rundt sluk	Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Alder på våtrommet/sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring).
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er grunnet gummilist langs gulv isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets tilstøtende vegger er av mur og mot fellesarealer er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom.

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med laminat. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt koketopp med 2 kokepunkter. Dobbel stikkontakt på vegg. Innebygget stekeovn i høyskap. Innebygget 45 cm oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryserdel. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system kan forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring samt etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på baderom, ved toalett. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Felles varmtvann. Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarsler tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg er montert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater med laminat. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Innerdører har profilerte dørblader. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng

U. etasje delvis under terreng.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	
TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	Det er ikke foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon på bakgrunn av innredninger. Det er derimot tatt fuktmåling med pigg i tre i gulvlist på yttervegg i stue. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 9 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	U.etasje. Følgende rom er målt: Stue og soverom.	
TG 1	U.etasje. Følgende rom er målt: Stue og soverom.	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Stue 2 mm. Soverom 5 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner, utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 2020 med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Grunnmur, fundament

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen teglstein, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	

Drenering

Drenering fra ukjentveldre årstall. Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrengfall fra grunnmur

TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eiers representant er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert i trappeoppgang (rett utenfor leilighet). Sikringer av typen automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

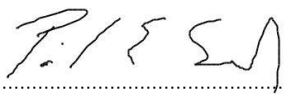
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98695172

Egenerklæring

Tostrups gate 22 B, 0264 OSLO

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tostrups gate 22 B	Tostrups gate 22 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Steen, Gustav Bertrand Lund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier erfarte fukt i vegg. vi opplevde vanninnsig en gang ved kraftig regnvær. Det har ikke blitt oppdaget etter at taknedløp på utsiden ble lagt om

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere eier erfarte fukt i vegg. vi opplevde vanninnsig en gang ved kraftig regnvær. Det har ikke blitt oppdaget etter at taknedløp på utsiden ble lagt om

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere eier erfarte fukt i vegg. vi opplevde vanninnsig en gang ved kraftig regnvær. Det har ikke blitt oppdaget etter at taknedløp på utsiden ble lagt om

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nye brytere, noe nytt på kjøkken, nye stikkontakter

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ullern elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre ble oppdaget ved overtagelse av leilighet fra tidligere eier - Sanert av anticimex

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere eier erfarte fukt i vegg. vi opplevde vanninnsig en gang ved kraftig regnvær. Det har ikke blitt oppdaget etter at taknedløp på utsiden ble lagt om

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steen, Gustav B Lund	**2026-02-17**

Identification

bankID Steen, Gustav B Lund

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Steen, Gustav B Lund	17/02-2026 09:03:12	BANKID

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
TOSTRUPS GATE 22B

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527359
1146752

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 897

Vi viser til bestilling av 20260224 for TOSTRUPS GATE 22B.

GNR. 212 BNR. 897

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1900.

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

642 m²

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

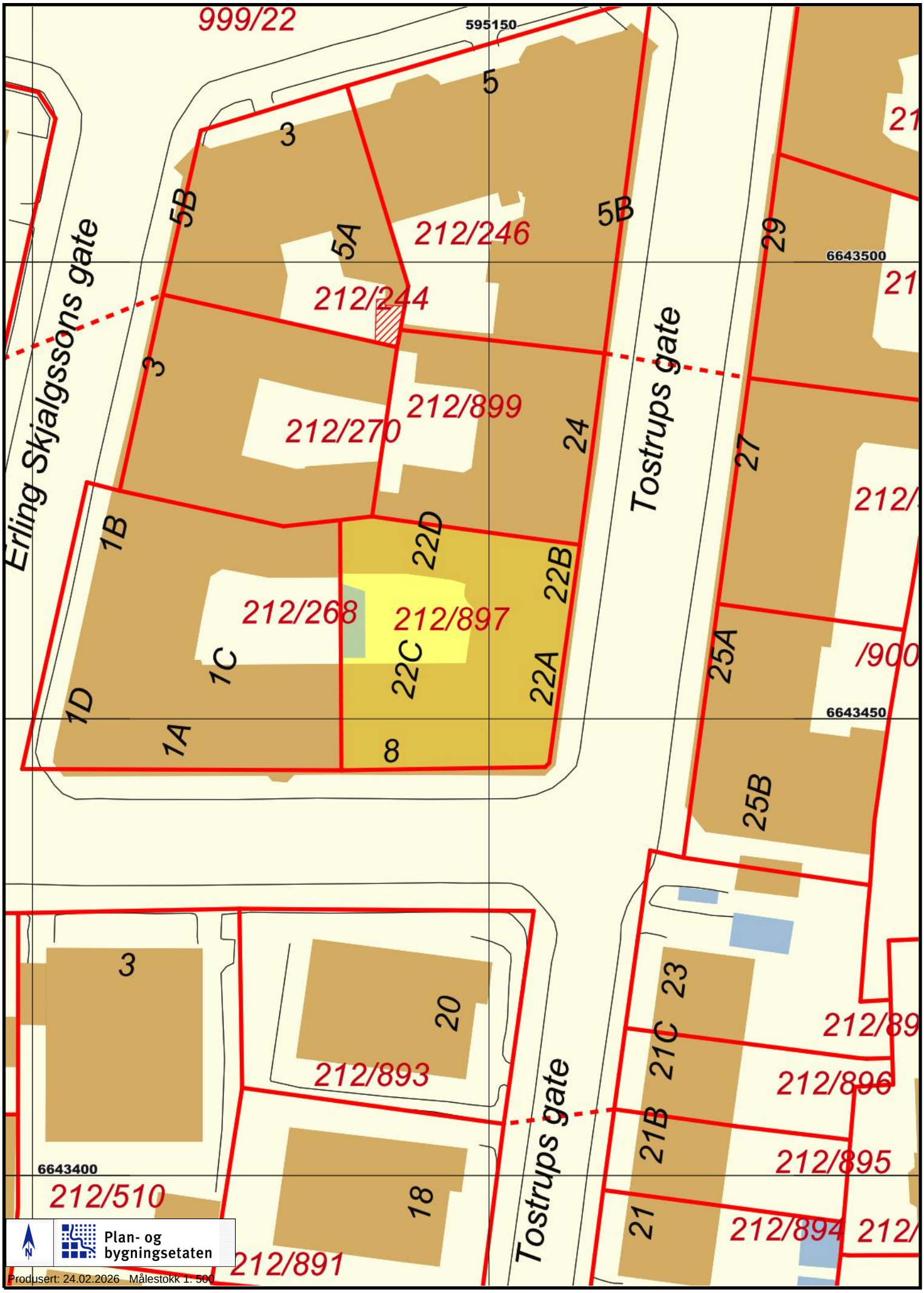
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


999/22
595150
5
3
5B
5A
212/246
5B
29
6643500
Erling Skjalgssons gate
212/244
3
212/899
212/270
24
Tostrups gate
27
1B
22D
22B
212/268
212/897
1C
22C
22A
25A
1D
1A
8
6643450
25B
3
20
23
21C
212/893
212/896
21B
212/895
6643400
212/510
18
21
212/894
Tostrups gate
212/891
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 500

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205940
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	24.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TOSTRUPS GATE 22B
Postadresse:	0264 OSLO
Matrikkel:	0301-212/897

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205940

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205940
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	24.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TOSTRUPS GATE 22B
Postadresse:	0264 OSLO
Matrikkel:	0301-212/897

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205940

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

595100 595200

6643600 6643600

6643500 6643500

6643400 6643400

6643300 6643300

Byggeområde for 1.Ambassade 2.Bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Byggeomr. for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Forretningi i 1. et.

Bygdøy allé

999/666

S-161GO,17.10.40 V.B.I

Elisenbergveien

Fortau Vedt. 8.6.10

Gangareal Vedt. 8.6.10 (S-161GO)

Thomas Heftyes plass

999/22

Thomas Heftyes gate

Nobels gate

Erling Skjalgssons gate

Tostrups gate

Hjørungavåggata

999/590

999/859

Gimle terrasse

S-2940, 1.10.87

Fortau S-2940

Spesialområde-bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialområde-bevaring (bolig) S-3330, 28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.-bevaring (bolig) S-3330, 28.10.92 se reg.best.

Spesialområde-bevaring bolig S-2940, 1.10.87. Se reg. best.

Prammenstredet

C. A. Pihls gate

Fortau,S-3126

Spesialområde - bevaring (1.ambassade 2. bolig) S-3126,20.9.89 Se reg. best.

Byggeområde for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Byggeområde for boliger Maks U. 0,9 S-2940, 1.10.87 se reg.best.

Fellesavkjørsel, S-146

Spesialområde - bevaring bolig S-2940, 1.10.87 Se reg. best.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026

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: 232729/ 86527359

Adresse: Tostrups gate 22

Gnr/Bnr: 212/897

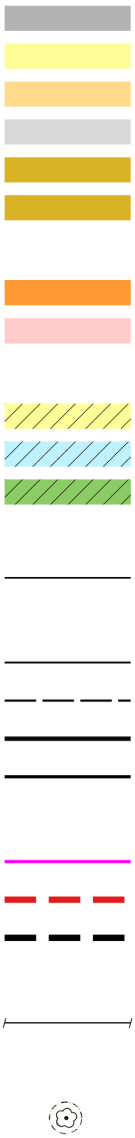
Deres ref.:

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)



70 - Felles avkjørsel

110 - Bolig m.tilh. anlegg

148 - Bolig/offentlig

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg

2012 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig

662 - Spesialområde bevaring kontor

668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

312 - Fortau

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232729/86527359
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

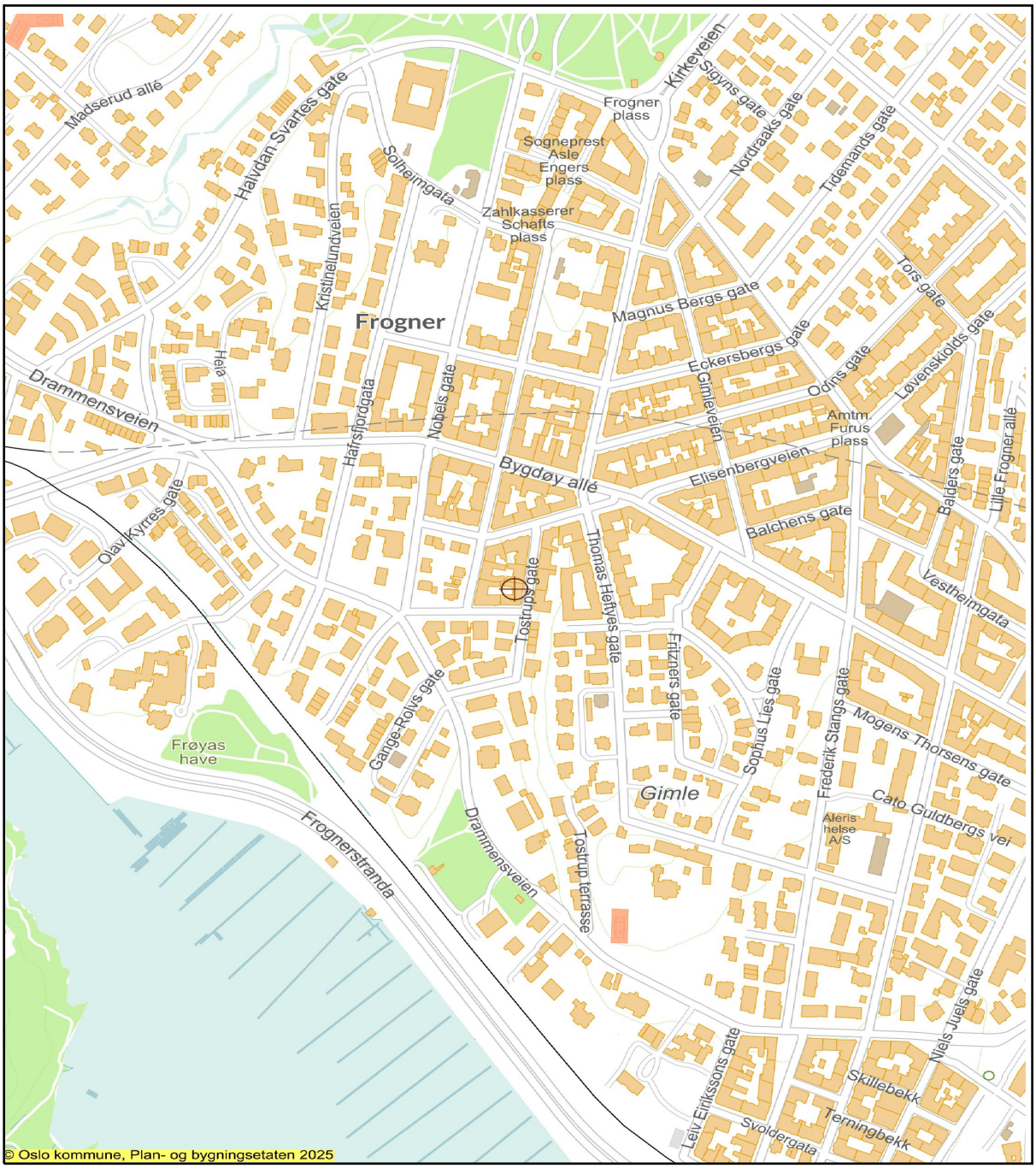
Oversiktskart

Adr.: Tostrups gate 22 B

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 212 / 897

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 24.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Tostrups gate 22 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.02.2026

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

253. /900

420/1900

B. I. No. 5 -1901

TOSTRUPS GADE Nº 22

BEBYGGET 487.25 M²

GAARDSRUM 1260 M²

PLAN AF 1ste ETAGE

13 Decbr. 1900

Morten Wegle
Architect
Kristiania

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

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.

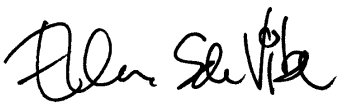
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

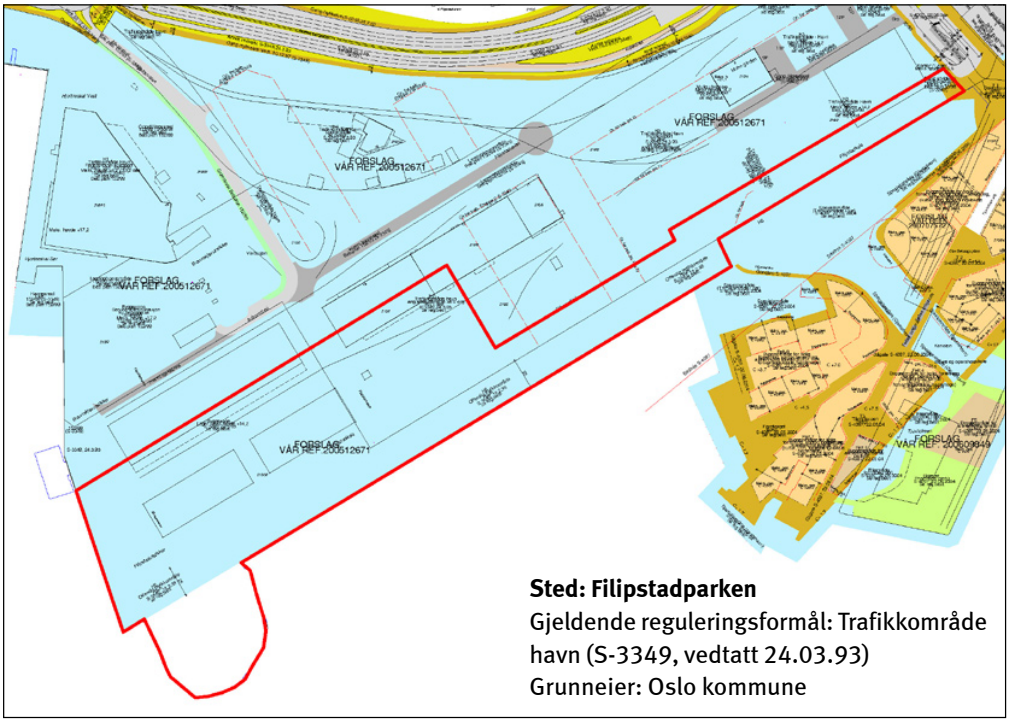
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

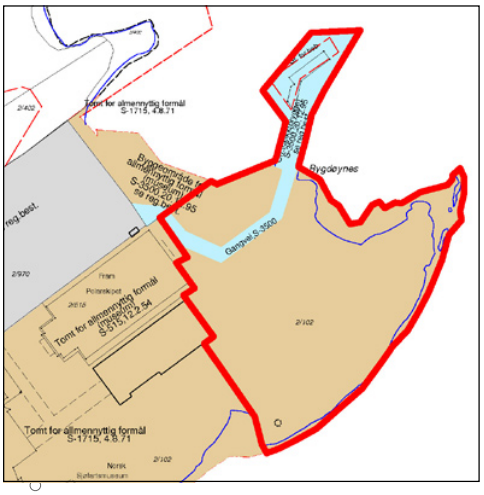
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

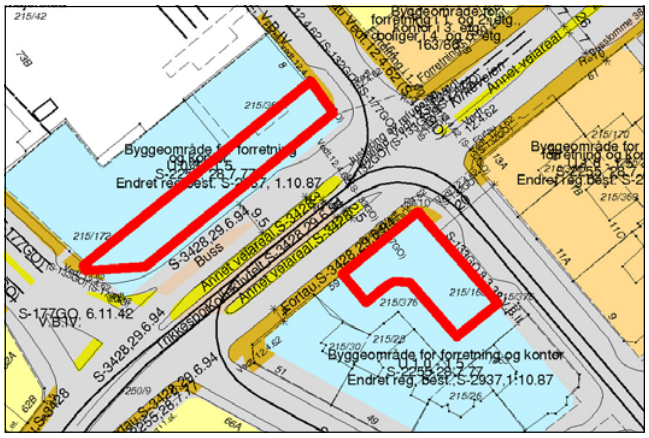


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



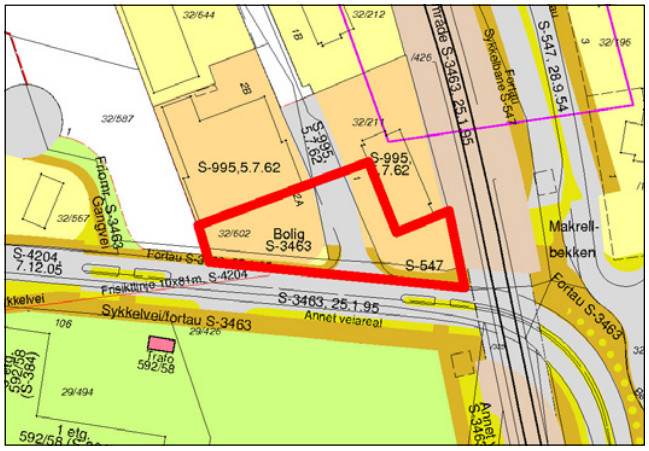
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

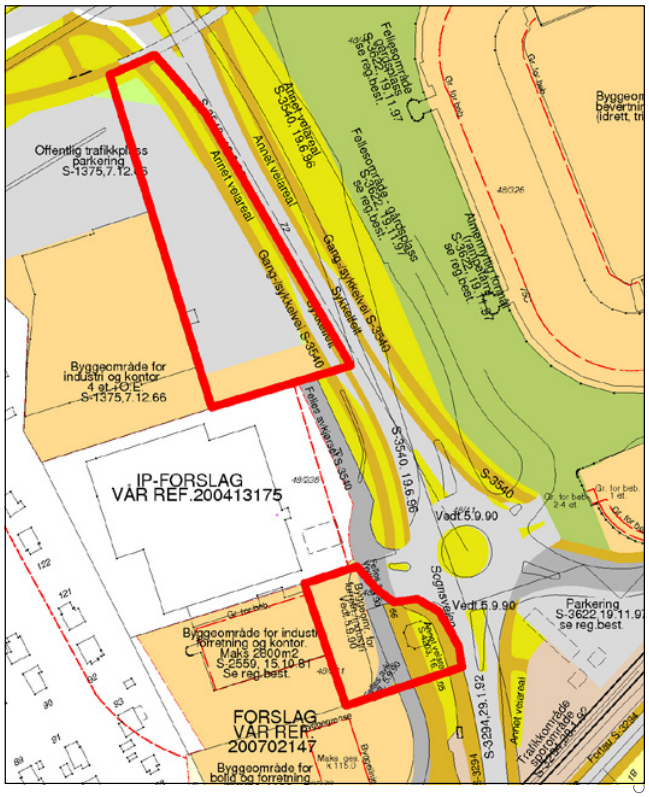
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

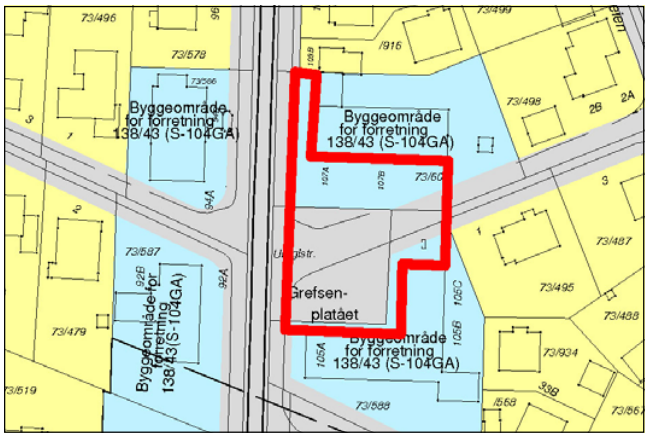


Bydel Nordre Aker

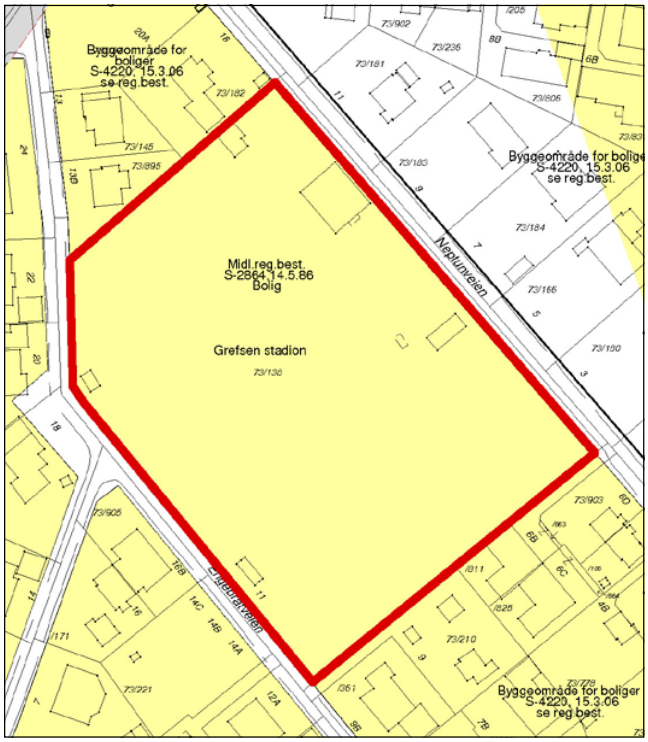
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



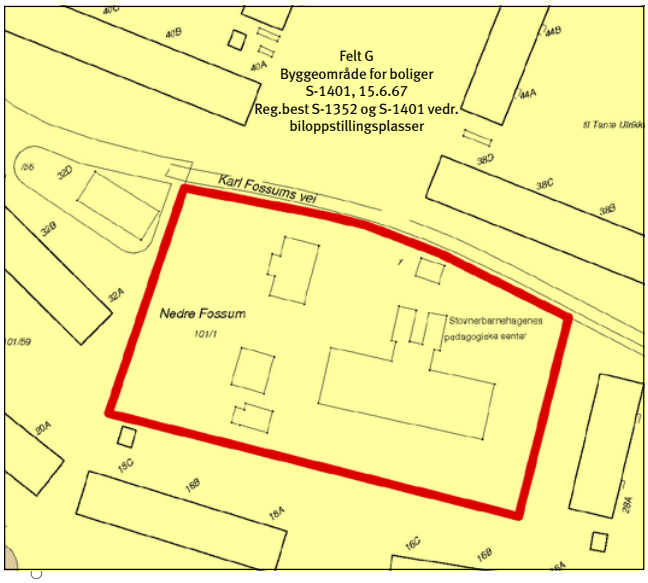


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

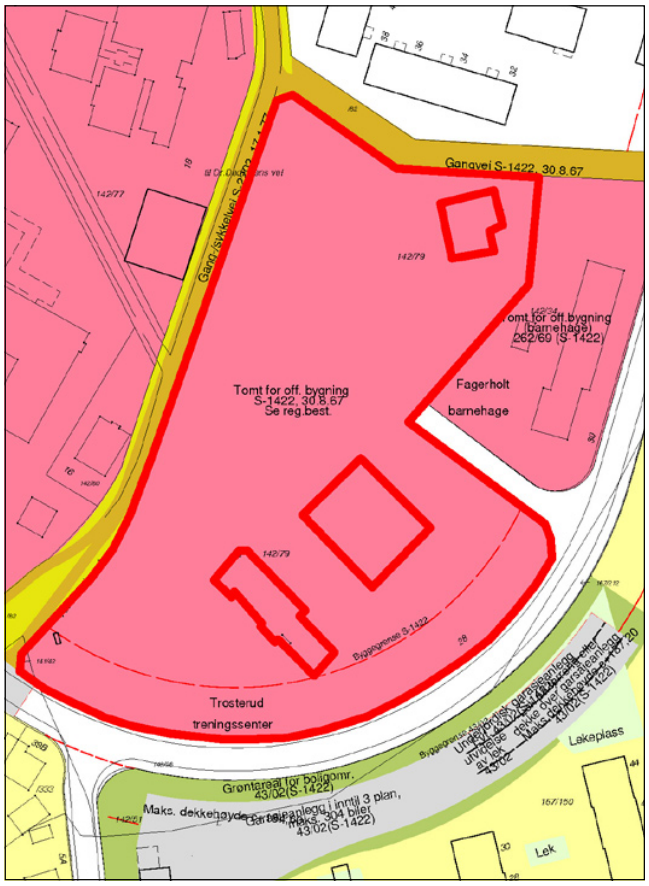
Bydel Stovner



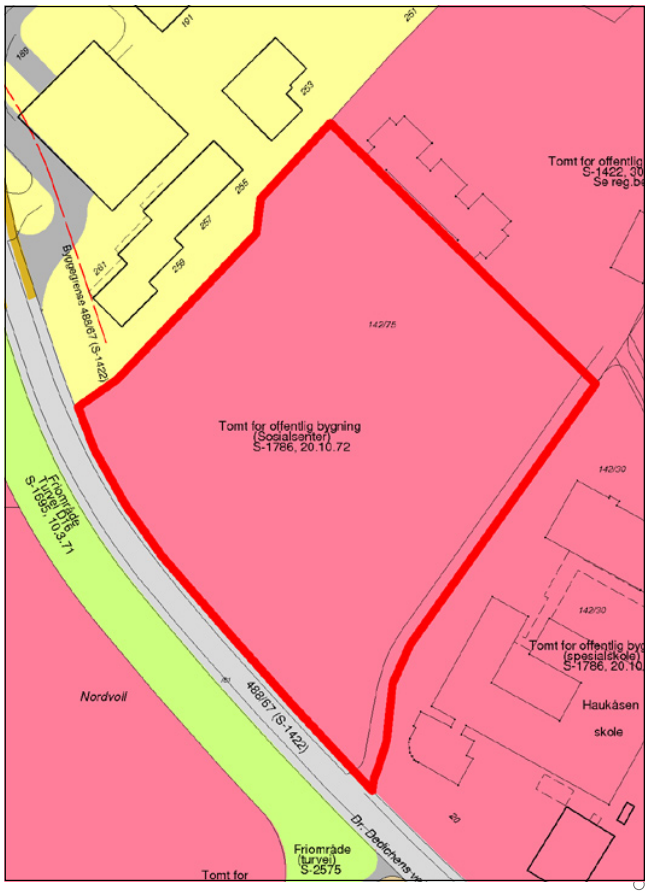
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

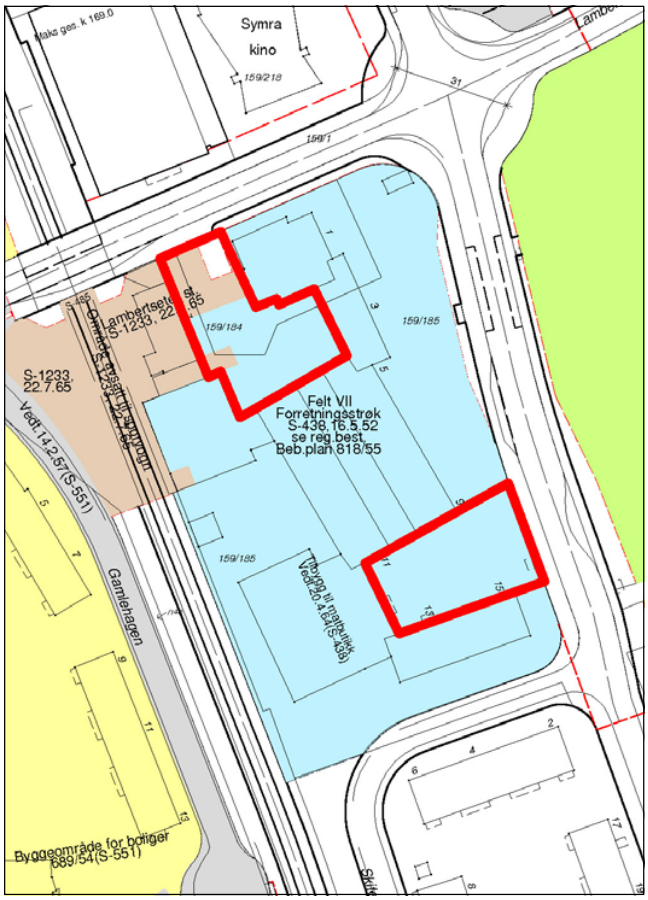
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

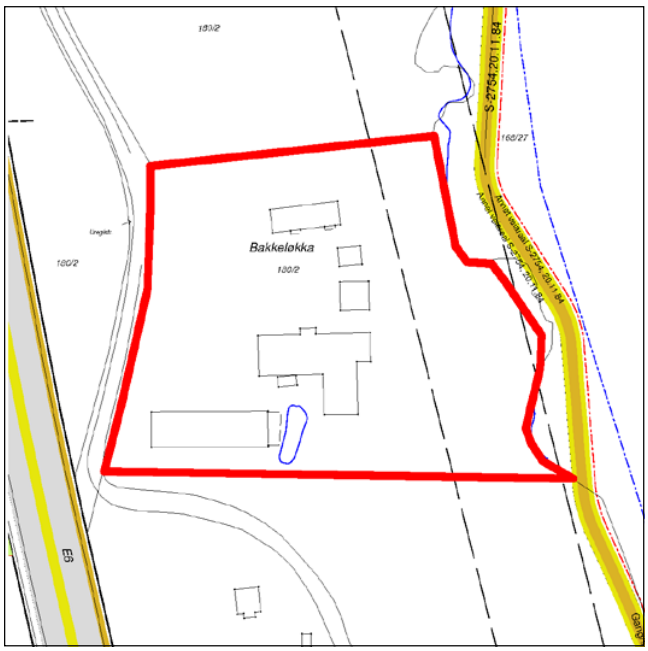


Bydel Nordstrand



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.

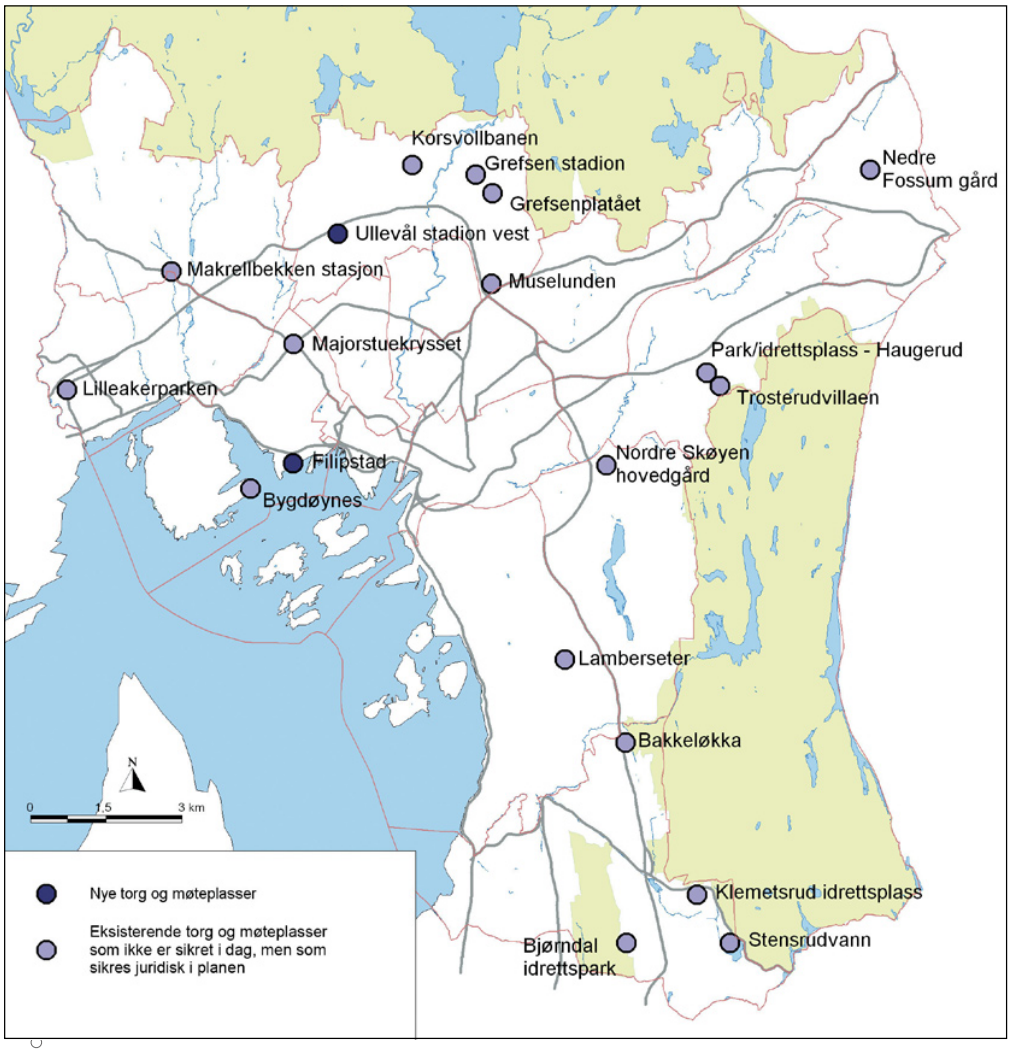
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

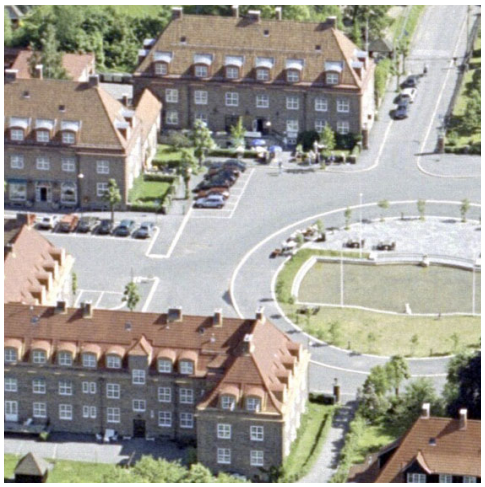
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



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.



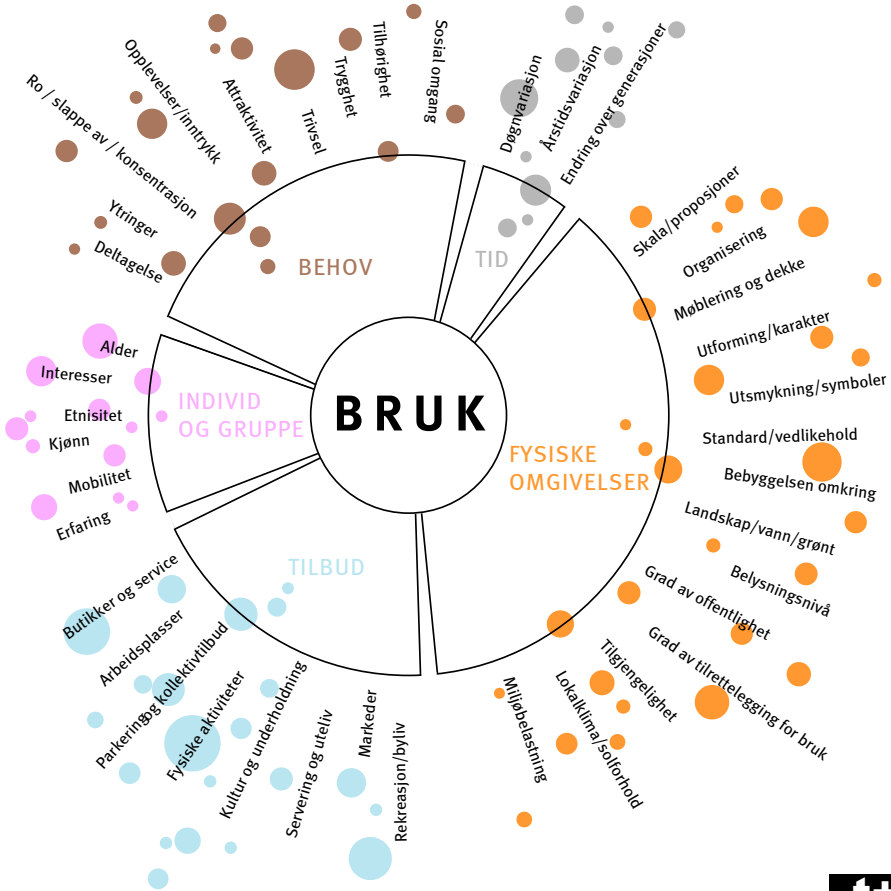
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

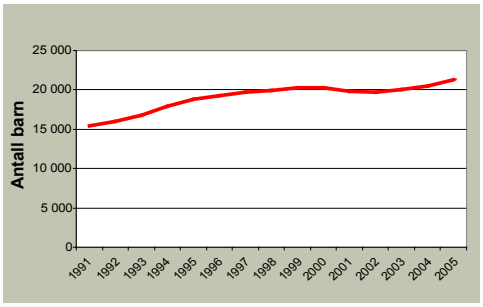
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 Grorud-dalen 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.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

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.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

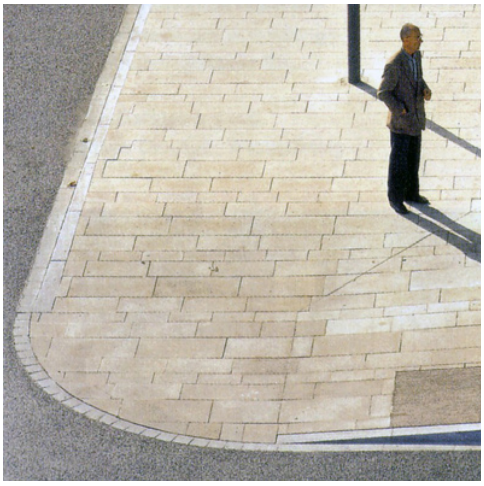
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

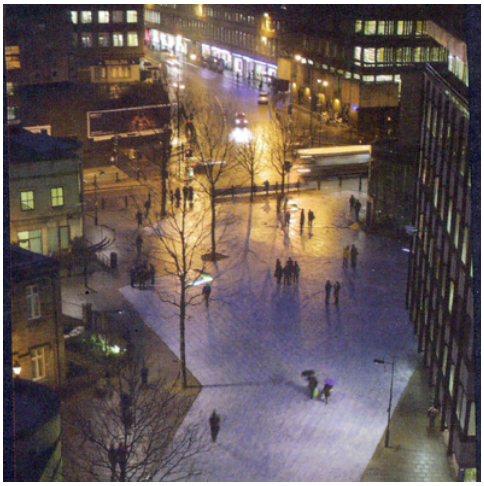
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo 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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Bjarne Brynildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 16 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200311029-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Johannes Thorsnes	Adresse:	Tostrups gate 22., 0264 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Bjarne Brynildsen	Adresse:	Vækerøeveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen :
1 september 2004

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til
-Tiltakshaver:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjarne Brynnildsen siv.ing.
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 28 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402626-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Ada Kjenner	Adresse:	Tostrups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Bjarne Brynnildsen siv.ing.	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Ada Kjenner, Tostrups gate 22, 0264, OSLO

Arbeidssted:	Tostrups gt. 22	Journalnr. 72/1062	Tegn. nr. 1-2-3-4-
Arbeidets art:	Innredning leilighet på loft.	Innlevert 19/4-72	
Bygningens art:			
Byggherre:	Tostrups gt. 22 A/S, v/arkitektkontoret Tore Sverams A.S., Kristian IV's gt. 1, Oslo-1.		
Byggemelder:	Arkitektkontoret Tore Sverams A.S., Kristian IV's gt. 1, Oslo-1.		

Ansvarshavende: Tor Dirkeland

X A 31-7 72 — Byggetillatelse 11-8 72

A — Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Puss og innredn.gstillatelse

Brukstillatelse

Ferdigbes

Frist mangler 1/5-73

Mangler rettet 22/5-73

Pipeattest

Gateattest

Vannattest

Hageattest

Fyringsanlegg

Heiseattest

Film

Ferdigattest 4/6-73

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat. påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	X 27/4-72	19/5 72	Dato 6/7 72	N.nr. 2554			
Helseråd	X 24/	9/	Bet. 12-7-72		X B	463/72	
Brannvesen	X 15 72	6 73	Dato	N.nr.	C1		
V. & k. v.				Bet.	C2		
Trafikkv.	15/6 72	27/6 73	Dato	N.nr.	X D Balopps.	9/8 72	
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking	Larsen 25/4-			Bet.	G		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	X H Igangsetting i		
Bygn.råd				Bet.	I		
Larsen 23/5-12/6-			Dato	N.nr.	J		
Larsen 28/6				Bet.	K		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilingeniør Bjarne Brynnildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 11 MAR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309741-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTERUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Geir Ole Reiakvam	Adresse:	Tosterups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Bjarne Brynnildsen	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO NORGE AS
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Anita Brødreskift	202307954 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TOSTRUPS GATE 22C	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	NONNA MARTYNOVA	Søker:	SWECO NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Tostrups gate 22 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som vi mottok 16.10.2023.

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.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202307954			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. 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

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NONNA MARTYNOVA, Langviksveien 10, 0286 OSLO
Anita Brødreskift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

KOPI

Dato: 13 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200306033-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Geir Ole Reiakvam og Ada Kjenner	Adresse:	Tostrups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Siv.ing. Bjarne Brynnildsen	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse datert 14.10.03.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
~~Bolig~~ åpen by

Tor Valstad
For avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BECKMANN BYGG AS
Smalvollveien 58
0667 OSLO

Dato: 24.06.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201602350-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	THERESE OLSEN	Adresse:	TOSTRUPS GATE 22 B, 0264 OSLO
Søker:	BECKMANN BYGG AS	Adresse:	Smalvollveien 58, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Tostrups gate 22 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602350			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	1	15.02.2016	1/8
Fasade	2	15.02.2016	1/9

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 24.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
THERESE OLSEN, TOSTRUPS GATE 22 B, 0264 OSLO, olsen.therese@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS
Balders gate 1A
0263 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2023
Inger Johanne Stabell Magnus	202304055 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTINE MEINICH OG CARL ANDERS DAMHAUG	Søker:	SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Tostrups gate 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemmelse av fellesareal og bruksendring mottatt 10.07.2023.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	05	12.12.2022	1/14
Situasjonsplan	01	11.04.2023	10/5
Plan	02	26.03.2023	10/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CHRISTINE MEINICH OG CARL ANDERS DAMHAUG, Drammensveien 116E, 0273 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200404171 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Tostrups gate 22 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR E SØNSTERØD AS
Postboks 141
1371 ASKER

Dato: 26.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517986-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	INGENIØR E SØNSTERØD AS	Adresse:	Postboks 141, 1371 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Tostrups gate 22 B

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

V. D. Journ. 253. 1900
Bilag.

Anmeldelse
9 Tegninger
Situationsplan

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 5 1901
KRISTIANIA

21/01

Expeditions-Dokument № 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 22 Torshuspl Gade

Indleveret 19de December 1900 Attesteret 25 Mai 1903.

III-01-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitater m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. samt Hr. Stadsingenioren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20de December 1900

Jens Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 420/1900 CHRISTIANIA

Intet at bemerke.
21 December 1900
Gjalmar Eide

F. S. f. Vaag.

REGULERINGSCHEFEN 503/01 KRISTIANIA

Gadernes Bredde er 15,70 m; der er privat oparbeidede i rigtigt Høideforhold, der ikke vil komme til at undgaa nogen væsentlig Forandring, men Oparbeidelsen har kun fundet Sted i en Bredde af 7.50 m.

Kristiania den 22de Decbr. 1900.

Theodor Gallus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Funksjonell VVS A/S
Martin Linges vei 25
0692 OSLO
firmapost@funksjonell-vvs.no

Dato: 10 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706132-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Sameiet Tostrups gate 22 v/ Nils Øgland	Adresse:	Tostrups gate 22 B, 0264 OSLO
Søker:	Funksjonell VVS A/S	Adresse:	Martin Linges vei 25, 0692 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Alliero AS
Pb 4681 Nydalen
0484 OSLO

Dato: - 3 OKT. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706711-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Sameiet Tostrups gate 22 v/Adv.Nils A.Øgland	Adresse:	pb 6637 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bjørn E. Bugge siv.ark. MNAL	Adresse:	Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Bjørn E. Bugge siv.ark. MNAL, Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Sameiet Tostrups gate 22 v/Adv.Nils A.Øgland, pb 6637 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200311029 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Tostrups gate 22 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

F=6

BEBYGGET 487.25M²

GÅRDSRUM 126.00 M²

GANG

INNG.

TØRK

KJØKKEN

SPK

BAD

SOVEN.

SOVEN.

1 1/2 d.

SPISE

WC

RØR

1 1/2 d.

2 d.

6.80

9.90

3.10

5.40

1 1/2 d.

ENTRE

VERELSE

GÅRDSRUM. 126.00

3.20

2 d.

INNKJØRSEL

RØR

WC

TØRK

SOVEN.

SPK

ENTR

KJØKKEN

BAD

SPISEV.

1 1/2 d. ENTRE

STUE

KONTOR

2.30

4.10

2.90

OVERFLATE 1:7

Snr 18

35m² 1 d.

Snr. 6

58m²

1 1/2 d.

DØR EI 30 EI TILSV.

WC

Soo. 8,5m²

Soo. 8m²

Soo. 6,5m²

DØR EI30

WC DUSJ

WC/DUSJ

Stue m/kjk. 16,5m²

Stue m/kjk. 27,5m²

VEGG EI 60

4,75 x 10,8 x 0,3 = 1000 - 1050

2 STK. à 3,5 m²

DELINGAV LEILIGHET

TOSTRUPS GT 22 214/897

SEKSJON m.6 og m.18

PLAN 1:100

05.10.03

1

VEDL E3-6

BEBYGGET 487.25m²

GÅRDSRUM 126.00 m²

Bad

Sov 14m²

Stue m/Kjk. 25m²

Stue m/Kjk. 23,5 m²

Stue m/Kjk. 13,5 m²

E130

E130

E130

E160

GÅRDSRUM. 126.00

VINDKJØRSEL

RABATT

WC

TØRK

SPK

KJØKKEN

ENTRE

SOVEV.

TØRK

KJØKKEN

Sov. 8,5m²

Sov. 8m²

Sov. 6,5m²

WC/DUSJ

WC DUSJ

ENTRE

Stue m/kjk. 16.5m²

Stue m/kjk. 27,5 m²

KONTOR

SALON

1

1ste ETASJE

3 småleilig heter

Tostrupsgt 22 Gnr. 212/897

Snr. 4 19 20

Plan m:1:100

23.02.2004

SIVILING BJARNE BJØRKTJØSEN

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
24.02.2026

Formuesverdi

Kommunenr.	0301	**Gårdsnr.**	212	**Bruksnr.**	897	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Tostrups gate 22B								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.08.2024
Ellen Jørgensen	202451884 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	HJØRUNGAVÅGGATA 8	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	BENDIK PERSCH ANDERSEN, Mali Nordvik Betten	Søker:	MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hjørungavåggata 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging i en leilighet i 4. etasje, mottatt 23.08.2024.

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 202451884			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4 etasje - leilighetsplassering i etasje			1/11
Plan leilighet - før og etter ombygging	2A-104	10.01.2024	1/14

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

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BENDIK PERSCH ANDERSEN, Mali Nordvik Betten, Tennisveien 6B, 0777 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

T. HAUG
Hjørungavåggata 8
0273 OSLO

Dato: 30.09.2019

Deres ref.: Trond Haug | Vår ref.: 201607649-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HJØRUNGAVÅGGATA 8	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	TROND MATHIS HAUG	Adresse:	HJØRUNGAVÅGGATA 8, 0273 OSLO
Søker:	T. HAUG	Adresse:	Hjørungavåggata 8, 0273 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hjørungavåggata 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av avløpsrør gjennom brannskille, mottatt 17.09.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TROND MATHIS HAUG, HJØRUNGAVÅGGATA 8, 0273 OSLO,
trond.haug@multiconsult.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flexiservice Dootson
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206521-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Espen Hofsvang	Dato: 03.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HJØRUNGAVÅGGATA 8	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Petit invest AS	Adresse:	Nordraaks gate 25, 0260 OSLO
Søker:	Flexiservice Dootson	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST
HJØRUNGAVÅGGATA 8

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.06.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206521			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plantegning	E2		1/9

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2014 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Eiendomsmeglerne
Devikveien 11

1394 NESBRU

Att.: Robert Eckmann
re@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260050 Vår ref.: T22 Dato: 24. februar 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Tostrupsgate 22
Organisasjonsnummer:	971 279 931
Adresse:	Tostrupsgate 22 og Hjørungavåggata 8, 0264 og 0273 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	212 / 897 / 1 Eierbrøk 119/10000
Seksjonseier:	Steen/Pedersen Eiendom AS.
Adresse:	Tostrups gate 22D, 0264 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 962, - pr. mnd. Felleskostnadene inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, bredbånd, forsikring av bygning, strøm fellesarealer. Felleskostnader er betalt til og med februar 2026
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2025 kr. 3 476,-
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2025 kr. 91,-

Felles lån – vilkår- avdrag Sameiet har ikke lån.

Kommentarer til lånene:

Planlagte oppgraderinger: Sameiet arbeider med diverse utbedringer. Vi sitter ikke på andre opplysninger enn det som fremkommer av protokoll fra siste årsmøte. Ta kontakt med styrets leder for ytterligere informasjon

Forsikring

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenummer:	SP412835.12.1

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Kristian Ottosen
Telefon:	957 02 061
Mail-adresse:	ottosen.kristian@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Se § 7 i sameiets vedtekter.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl. mva – faktura vedlegges og sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl. mva – faktura ettersendes når eierskiftemelding mottas

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

Med vennlig hilsen

Berit Nøstdahl

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Vedtekter og ordensregler
Innkalling til ordinært årsmøte 21. mai 2025
Protokoll fra ordinært årsmøte 21. mai 2025
Seksjonens ligningsoppgave pr. 31.12.25
Faktura for megleropplysninger, sendes som EHF

Sameiet Tostrups gate 22

VEDTEKTER

(med endringer senest av 21.03.2024)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tostrups gate 22. Det omfatter 21 eierseksjoner i eiendommen Tostrups gate 22, gnr 212, bnr 897 i Oslo

§ 2

Seksjonseiere er bundet av de vedtektene som foreligger ved tidspunkt for seksjonservervelse og som senere blir vedtatt på gyldig måte

§ 3

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel.

Innkalling til sameiermøter og andre møter og all korrespondanse/informasjon til sameierne kan sendes pr e-post. Sameierne plikter å gi styret og forretningsfører riktig mailadresse til enhver tid.

På årsmøtet skal behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Resultatregnskap og balanse
c) Styrets forslag til budsjett
d) Godtgjørelse til styret og revisor
e) Valg av styre
f) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene eller sendt til sameiere i brev eller pr epost.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 4

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt.

§ 6

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 7

Plikter for eiere av bestemte seksjoner til å holde deler av fellesarealet ved like:

Eier av seksjon 15 har ansvar for vedlikehold av endringer i bærende konstruksjoner, som beskrevet i PBE saksnr. 202451884 med tilhørende igangsettingstillatelse datert 20.02.2024. Med vedlikehold menes det som omfattes av dette begrepet i eierseksjonsloven.

§ 8

Alle vertikale rør som er felles skal vedlikeholdes av sameiet samt tilknytninger til det kommunale ledningsnett. Alle andre tilkoblinger til felles rør er den enkelte sameiers ansvar. En eventuell innkassing av felles rør er den enkelte sameiers ansvar.

Ved utskiftning av felles rør skal alle tilkoblinger til disse utstyres med stoppekran. Det påligger sameiet å bære denne kostnad.

Ved renovering av våtrom skal våtromsnormen følges.

§ 9

Den enkelte sameier kan ikke sette i gang utskiftninger, oppussing, reparasjon eller annet vedlikehold av fellesareal uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret.

§ 10

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 11

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller pr den tyvende i hver måned. Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 12

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsfører kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Enhver utleie – herunder også utlån – av seksjon, helt eller delvis, krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

§ 13

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Sameiet Tostrups gate 22

Ordensregler

Fra 23.mars 2011 og endringer fra 21.juni 2021

1. Formål

Formålet med disse regler er at sameiet Tostrups gate 22 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til felles trivsel og trygghet.

2. Hensyn til hverandre

Alle plikter å vise hensyn. Beboerne må sørge for at deres seksjon og fellesareal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre sameiere.

Det skal være ro mellom kl. 21.00 og 07.00 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger skal naboene varsles i forveien og da skal det være ro etter kl. 23.00

3. Fellesarealer

- Sykler skal oppbevares i sykkelstativ eller i sykkelboden i kjelleren. Syklene skal ikke låses til trær eller boden.
- Fellesarealer i oppganger, på loft, baktrapper og i kjeller må ikke brukes som lagerplass for ski, møbler, emballasje, aviser, juletrær eller søppel. Dette av hensyn til brannsikkerhet.
- Røyking er forbudt i bakgården og utenfor felles innganger i Tostrups gate og Hjørungavåggate. Sigarettstumper og snus skal ikke kastes i gården.
- Lufting av dyr er ikke tillatt i bakgården, heller ikke rett utenfor felles innganger i Tostrups gate og i Hjørungavåggata.
- Tepper må ikke ristes fra balkongene mot gaten.
- Grilling er ikke tillatt utendørs på sameiets eiendom (verken bakgård eller balkonger).
- Sameierne har selv ansvar for at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom, holdes frostfrie.
- Kjellervinduer skal alltid være lukket om vinteren.

4. Ansvar

- Hver enkelt sameier har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller annen mangler på aktsomhet. Vedkommende er ansvarlig for at reglene blir overholdt av egen husstand, leieboere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen/ sameiet. En sameier som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel, er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ ubehag påført andre sameiere.
- Utleie av seksjon skal meldes til styret. Der skal det også fremgå kontaktinformasjon til leietager.
- Overdrager/ utleier plikter å gjøre erverver/ leietaker kjent med disse ordensreglene. Dersom en utleier ikke følger reglene, kan styret kreve at utleieforholdet bringes til opphør.

5. Låsing

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Dette gjelder nåde hovedinngangsdører og dører til baktrappene. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

6. Søppel og avfall

Sameiere må sørge for at det holdes en høy hygienisk standard i forbindelse med søppelkassene i bakgården. Dette innebærer er søppel sorteres, matavfall pakkes godt inn. Papir kastes i egen søppelkasse for papir. Søppelkassene skal holdes lukket. Det skal ikke settes avfall ved siden av søppelkassene eller i fellesområder. Spesialavfall og større avfall skal bringes til miljøstasjoner av hver enkel beboer. Glass og metall emballasje skal leveres i kommunens containere (nærmeste på Drammensveien ikke langt unna trikkestopp)

Det påhviler enhver seksjonseier også å holde orden i sin egen seksjon slik at de ovennevnte krav til bl a hygienisk standard overholdes.

7. Dyrehold

Sameie tillater hunde- og kattehold så lenge dette ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere. Lufting av dyrene skal ikke skje i bakgården, heller ikke rett ved hovedinnganger.

8. Brannsikkerhet

Alle seksjoner til tilkoblet felles sentral brannvarslingsanlegg. Informasjon finnes i oppganger A og B. Det er forbudt å gjøre endringer eller fjerne anlegget i eget seksjon.

Alle seksjoner skal ha eget brannslokningsapparat og røykvarslere.

9. Annet

- Praktisk arbeid, for eksempel snekkerarbeid, oppussing av dører etc ønskes av og til utført i bakgården. Kortvarig arbeid av 1-3 dagers varighet behøver ikke meldes styret. Arbeid av lengre varighet skal meldes styret for godkjennelse og vedkommende selv må deretter henge opp informasjon i oppganger om arbeidet og varigheten av dette. Informasjonen skal henges på info tavlene i både oppgang A og B.
- Vinduer må ikke skiftes ut uten typegodkjennelse av styret eller forretningsfører. Likeledes skal alle andre fasadeendringer og større bygningsmessige endringer godkjennes av styret på forhånd på lik linje med andre utbedringer.
- Navneskilt til postkassen bestilles av hver enkel sameier selv innen rimelig tid. Ved utleie bestilles dette av sameier eller utleier. Styret forbeholder seg rett til å bestille nytt navn til postkassen på vegne av sameier og dette skal da belastes hver enkel sameier.
- Nye navn til ringeklokker ved ytterdører meldes til styret som tar ansvar for endringer.

10. Klager

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes skriftlig til styreleder eller forretningsfører.

VED BRANNALARM OG UØNSKET (FALSK) ALARM

VED BRANNALARM

Alle må ut av sine leiligheter (lukk døren etter deg) og ut av gården.
Vi møtes på hjørnet av Tostrups gate og Hjørungavåg gaten.

UNNGÅ UØNSKET (FALSK) ALARM.

Tostrups gate 22 er utstyrt med automatisk brannalarm fra ESMI A/S. Anlegget er installert med tanke på sikkerheten til de personer som til en hver tid oppholder seg i bygget. For at en eventuell brann skal kunne oppdages så tidlig som mulig er anlegget utstyrt med følsomme varma- og røykdetektorer.

Detektorene i **leilighetene** reagerer **både på røyk og varme, mens detektorene i fellesareal** reagerer **kun** på røyk.

Bygningsmessige arbeider: sørg for utkobling før arbeidet starter.
Alt arbeid som sveising, sliping, boring etc. avgir røyk, gass eller støv. Dette forårsaker uønsket alarm eller at detektorene blir støvete. Ved bygningsmessige arbeider må detektoren tildekkes. Dette kan gjøres ved å "tape" plast rundt detektoren, dette for å hindre støv i detektoren. Støv gjør detektoren ustabil og uønsket alarm kan oppstå.
Er det behov for å kople ut detektoren ved arbeider i leiligheten så kontakt styret.

Eksos/damp: utslipp fra dusj etc. bør unngås. Matlaging bør unngås i rom som har røykdetektor.

Tobakksrøyking: Sigarett- sigar- og piperøyking vil kunne utløse brannalarmanlegget. På steder hvor det forventes røyking bør dette ikke foregå rett under detektoren. Sørg for at bord/stoler er plassert til siden for evt. detektorer. Stearinlys i forbindelse med røyking kan forsterke problemet. Husk ventilasjon i rommet.

Sameierene **må ikke på egen hånd** demontere detektorer og tilhørende ledninger. Er det behov for å få utført arbeid på anlegget skal styret kontaktes.

HUSK:

Hver leilighet må fortsatt ha egen/egne **RØYKVARSLER(E).** Likeledes skal hver leilighet ha enten **VANNSLANGE** fast montert på vannkran og lang nok til å nå alle rom i leiligheten eller et **PULVER-APPARAT** (minst 6 kg.)

Styret i Tostrups gate 22.

Januar 2005.

Sameiet
Tostrups gate 22







Sameiet Tostrups gate 22

Årsmøte

21. mai 2025

Agenda

Sameiet
Tostrups gate 22

1. **Konstituering**
    a. Registering og godkjenning av møtedeltakere
    b. Godkjenning av innkalling og saksliste
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
2. **Årsoppsummering av styret**
3. **Årsregnskap 2024**
4. **Forslag til budsjett 2025 (vedlegg 3) og fasadeprosjekt**
    Sak til avstemming: ekstraordinær innbetaling på NOK 150 000
5. **Valg av nytt styre**
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av varamedlemmer
6. **Langsiktig vedlikeholdsplan**
7. **Andre saker**

1. Konstituering

a. Registering og godkjenning av møtedeltakere

b. Godkjenning av innkalling og saksliste

c. Valg av møteleder

d. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne

2. Årsoppsummering – året som har gått siden årsmøtet i mai 2024

- Dugnad
  - Dugnad utført 13. mai 2024, hvor det blant ble utført omfattende arbeid med beplanting og beskjæring
- Fasadeprosjekt
  - Se eget punkt
- Maling dører
  - Se eget punkt
- Sak mot seksjon 7 grunnet uenighet om rørleggerregning etter frosne rør januar 2024
  - Dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør
- Sak mot nabogård
  - Det har vært og til dels pågår en større tvistesak mot nabogården (Erling Skjalgsonsgate 1)
  - Nabogården hevdet at feilkonstruksjoner på vår side av bygget er skyld i større skader på deres fasade
  - Varslet om et søksmål mot oss i størrelsesorden ~NOK 400k
  - Styret avviste kravet i sin helhet grunnet
    - Mangelfull dokumentasjon
    - Sannsynlig at feilkonstruksjon på nabogården var skyld i deres skader
    - Sannsynlig at skader på vår fasade kunne tilskrives feilkonstruksjoner på deres side av bygget
  - Styret har fått fremforhandlet et forlik uten kostnad for sameiet (forliksavtale ikke endelig og signert). Forlik innebærer at sameiet utbedrer takrenne og gavlbeslag på mur
  - Se bilder til høyre på sliden som viser kilden til tvisten

Skade nabogårds fasade



Manglende takrenene nabogårdens side av bygget over skadestedet



Hulrom mellom byggene





2. Oppsummering fasadeprosjekt




Store skader ved karnapp, fare for nedfall av puss




Store skader ved fjerde etasje










Diverse skader oppdaget ved befaring

- Styret hadde i utgangspunktet planlagt å ta en fullstendig overhaling av fasaden på bygget innenfor rammene av det som ble satt av til kortsiktig vedlikehold (NOK 350k, ref diskusjon forrige årsmøte)
- For fasaden ut mot Hjørungavåggata var det primært skader rundt karnappen som var identifisert i forkant
- Etter befaring med NOREntreprenør ble det klart at fasaden ut mot Hjørungavåggata var i svært dårlig stand. Det ble avdekket store skader som styret vurderte som viktige å fikse, og hensiktsmessig å gjøre når vi først hadde satt i gang
  - Fasaden mot Hjørungavåggata er sydvendt og utsatt for vær og vind
- Det ble også utført flekkmaling samt fullstendig vask av fasaden
- Arbeidet ble gjort med lift som ble vurdert å være mer hensiktsmessig enn stillas grunnet "punktreparasjoner"
- Denne delen av fasaden er nå fullstendig rehabilitert og er vurdert til å ikke behøve ytterligere arbeider på lang tid
- Totalkost ble ~NOK 380k, noe høyere enn NOK 350k som var øremerket kortsiktig og nødvendig vedlikehold

2. Oppsummering dører









- Dørene ut mot både Hjørungavågata og Tostrups gate var nedslitte og måtte males
- Det var ulike meninger om farge, men flertallet i sameiet ønsket sorte dører
- Styret møtte byantikvaren for å diskutere vårt utfallsrom og fikk beskjed om at vi stod fritt til å velge ønsket farge selv
- Sorte dører har også vært utgangspunktet i diverse farge- og utbedringsdiskusjoner på tidligere årsmøter
- Det har vært diskutert om dørene skulle males på dugnadsbasis, men etter diskusjoner ble man enige om at det på lang sikt vil være mest økonomisk å få dette gjennomført av profesjonelle. Dette ble gjennomført ila tidlig høst 2024
- Totalkostnad endte på ~NOK 40k, inkludert sparkling og listing av dørene

3. Årsregnskap 2024 – resultatregnskap

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	826 435
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstra fellesinntekter		0	0	0
SUM INNTEKTER		969 960	969 900	826 435
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0	0
SUM LØNNSKOSTNADER		0	0	0
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	9 112	12 000	11 203
Kommunale avgifter		251 679	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	9 955	12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	6 700	6 372
Egenandel skade	3	25 000	0	0
Reparasjon/vedlikehold	4	434 004	400 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m m	5	13 226	15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	73 920	70 410
Revisjonshonorar	6	18 248	11 500	0
Forretningsførerhonorar		9 688	9 700	9 470
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	0
Regnskapsførerhonorar		32 679	32 750	31 944
Andre honorarer		2 812	0	0
TV/bredbånd		126 021	128 000	158 306
Konfingenter		0	0	0
Forsikringspremier		184 690	184 000	172 459
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	7	2 163	1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 193 197	1 138 820	695 378
DRIFTSRESULTAT		-223 237	-168 920	131 057
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	0
Renteinntekter fra sameierne		0	0	10 977
Sum finansinntekter		0	0	10 977
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		449		0
Bankgebyrer		4 704	5 300	4 912
Sum finanskostnader		5 153	5 300	4 912
SUM FINANSPOSTER		-5 153	-5 300	6 065
ÅRETS RESULTAT		-228 390	-174 220	137 122

- Regnskapet er revidert
- Cash per i dag (21. mai 2025): NOK 136 624
- Negativt resultat 2024 på ~ NOK 223k
  - ~NOK 55k større underskudd enn budsjettert
  - Dekket inn av cashbalanse
- Resultat 2024 vs budsjett:
  - Reparasjon / vedlikehold: delta forklares av at fasadeprosjektet ble dyrere og mer omfattende enn først antatt (ref punkt 2)
  - Egenandel skade gjelder rørleggerregning i forbindelse med frosne rør under sprengkulde januar 2024. Styret mener denne skal dekkes av seksjon 7 – *dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør (saken kan ankes))*
  - Maling av dørene ikke dekket av budsjett i utgangspunktet men ble besluttet gjort ettersom det var på høy tid å male disse
  - Revisjonshonorar: steget betraktelig. Bør vurderes utskiftet på et tidspunkt

3. Årsregnskap 2024 – balanse

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2024

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		39 095	10 002
Forskuddsbetalte kostnader	8	7 980	8 009
Bank 1503.69.19741 driftskonto		24 860	258 081
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		71 935	276 092
SUM EIENDELER		71 935	276 092
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		242 528	105 406
Årets resultat		-228 390	137 122
Sum egenkapital		**14 138**	**242 528**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Mellomværende seksjon 7		25 000	0
Leverandørgjeld	9	32 797	33 562
Sum kortsiktig gjeld		**57 797**	**33 562**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		71 935	276 090

Oslo, den - 2025

Helge Cato Aamodt Kristian Ottosen Knut Vidar Nilsen

- Regnskapet er revidert
- Ingen gjeld av betydning på balansen
- Sameiet er tynt kapitalisert, og det er lite handlefrihet. Derav nødvendig med ekstraordinær innbetaling for å bl.a. dekke vedlikehold på fasade i båkgård (se neste punkt)
  - Illustreres ved en begrenset cashbalanse på NOK 25k ved årsslutt
  - Styret har monitorert likviditetssituasjonen nøye, og balansert behovet for nødvendig vedlikehold (dører, fasade) mot den til enhver tid tilgjengelige likviditeten og har også vært forbered på om nødvendig "bridge" likviditet med forskuttering av felleskostnader (ikke vært nødvendig)

4. Forslag budsjett 2025

INNTEKTER		
Fellesutgifter	969 900	
Andre inntekter		
Ekstraordinær innbetaling	150 000	
Sum inntekter	**1 119 900**	
UTGIFTER		
Styrehonorar	-	
Elektrisitet	10 000	
Kom avgifter	300 000	
Service brannvarslingsanlegg	10 500	
Reparasjon og vedlikehold	50 000	*<- ordinært vedlikehold*
Vedlikehold fasade	150 000	
Snøbrøyting/gressklipping	15 000	
Vaktmester/renhold	76 000	
Revisjon	12 000	
Regnskap/forretningsfører	42 700	
Andrer honorar	3 000	
Kabel-tv/bredbånd	128 000	
Forsikring	200 000	
Andre kostnader	2 250	
Sum driftskostnader	**999 450**	
Renteinntekter	-	
Andre finanskostnader	5 000	
Underskudd / Overskudd	**115 450**	

- Budsjett for 2025 relativt samsvarende med regnskap og budsjett for 2024
- Større delta er ekstraordinær innbetaling (se neste slide) samt økte kostnader for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på blant annet fasade i bakgård
- Budsjetter med et overskudd på ~NOK 115k
  - Styret mener like fullt at det er nødvendig med en ekstraordinær innbetaling i størrelsesorden diskutert av likviditetshensyn
  - Meget tynn cashbeholdning inn i året, noe som skaper en begrenset buffer og dermed ønskelig å budsjettere med et overskudd

4. Sak til avstemning – NOK 150 000 for utbedring av fasade bakgård

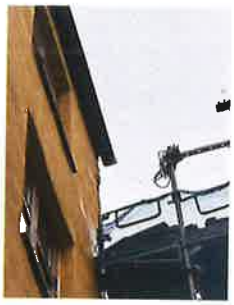
Skade øvre del fasade



Skade nedre del fasade



Takrenne lekker/ heller feil vei



Skade rundt pipe / mulig grunnet feil på gavlbeslag



- Større skader på fasaden i bakgård mot nabogård
- Takrenne må utbedres
- Det må benytte stillas for skadene da det er for risikabelt å kjøre lift inn i bakgården gjennom portrommet
- Skader på mur rundt pipe bør også tas på kort til mellomlang sikt
  - Usikker om vi får tilgang via stillas, et alternativt kan være slangelift fra gate
- Vi har mottatt to ulike tilbud på utbedring av fasade i bakgård
  - NorEntreprenør (inkluderer takrenne): NOK 113k (eks mva)
  - Solid Eiendomsservice: NOK 38k (eks mva)
- Det er stor forskjell på tilbudene, som viser hvor mye usikkerhet slike estimater innebærer
- Styret forventer at det vil avdekkes ytterligere skader som trenger å behandles, derav nødvendig med innbetaling av et beløp i størrelsesorden presentert her:

Styret foreslår en ekstra innbetaling på NOK 150 000 for dette prosjektet, hvor eventuell overskytende midler går inn i det generelle vedlikeholdsbudsjetter

Annet

- Dato for dugnad. Forslag: 12. juni

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	826 435
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstra fellesinntekter		0	0	0
SUM INNTEKTER		**969 960**	**969 900**	**826 435**
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0	0
SUM LØNNSKOSTNADER		**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	9 112	12 000	11 203
Kommunale avgifter		251 679	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	9 955	12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	6 700	6 372
Egenandel skade	3	25 000	0	0
Reparasjon/vedlikehold	4	434 004	400 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	5	13 226	15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	73 920	70 410
Revisjonshonorar	6	18 248	11 500	0
Forretningsførerhonorar		9 688	9 700	9 470
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	0
Regnskapsførerhonorar		32 679	32 750	31 944
Andre honorarer		2 812	0	0
TV/bredbånd		126 021	128 000	158 306
Kontingenter		0	0	0
Forsikringspremier		184 690	184 000	172 459
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	7	2 163	1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 193 197**	**1 138 820**	**695 378**
DRIFTSRESULTAT		**-223 237**	**-168 920**	**131 057**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	0
Renteinntekter fra sameierne		0	0	10 977
Sum finansinntekter		**0**	**0**	**10 977**
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		449		0
Bankgebyrer		4 704	5 300	4 912
Sum finanskostnader		**5 153**	**5 300**	**4 912**
SUM FINANSPOSTER		**-5 153**	**-5 300**	**6 065**
ÅRETS RESULTAT		**-228 390**	**-174 220**	**137 122**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2024

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		39 095	10 002
Forskuddsbetalte kostnader	8	7 980	8 009
Bank 1503.69.19741 driftskonto		24 860	258 081
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**71 935**	**276 092**
SUM EIENDELER		**71 935**	**276 092**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		242 528	105 406
Årets resultat		-228 390	137 122
Sum egenkapital		**14 138**	**242 528**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Mellomværende seksjon 7		25 000	0
Leverandørgjeld	9	32 797	33 562
Sum kortsiktig gjeld		**57 797**	**33 562**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**71 935**	**276 090**

Oslo, den 9. april - 2025

Helge Cato Aamodt **Kristian Ottosen** **Knut Vidar Nilsen**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.24

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter
Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.
b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.
c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.
d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

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

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

Strøm/nettleie januar-desember 2024	9 335
Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter 2024	-223
Sum	**9 112**

Note 2 - Serviceavtale brannalarmanlegg

Årskontroll, Schneider Electric	9 955
Sum	**9 955**

Note 3 - Egenandel skade

Utrykning frosne rør 6/1-24	32 990
Forsikringsoppgjør	-7 990
Sum	**25 000**

Note 4 - Reparasjon/vedlikehold

Dørpumpe	229
Montering av glass i bakgården	3 190
Dørlukker m/arm, Lås & Nøkkel	3 088
Lyspærer	113
Montering av dørpumpe	625
Pizza og drikke dugnad	1 630
Utbedring fasade Nor Entreprenør	282 430
2 a-konto Nor Entreprenør	73 043
Fasadevask, maling dører og utbedring fasade	47 151
iSekk til dugnaden	2 444
Diverse, sandpapir, stålkloss, maling etc	4 184
Nor Entreprenør, gateleie og arbeidstillatelse Oslo Kommune	15 878
Sum	**434 004**

Note 5 - Snøbrøyting, feiing, vedlikehold grøntanlegg

Fjerning av istapper	12 250
Dekkbark	976
Sum	**13 226**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.24

Note 6 - Revisjon

Revisjon for regnskapsåret 2022 og 2023	18 248
Sum	**18 248**

Note 7 - Andre kostnader

Epostgebyr fakturaer, Global Connect AS, purregebyrer RiksTV	193
EHF-fakturaer til sameiere, Byggforvaltning AS	168
Porto, elektronisk signering, Byggforvaltning AS	119
Rettslig Inndrivelse krav fra BDO	1 680
Avrunding	3
Sum	**2 163**

Note 8 - Forskuddsbetalte kostnader

TV/bredbånd januar 2025, Global Connect AS	7 980
Sum	**7 980**

Note 9 - Leverandørgjeld

Fortum Strøm AS	804
Nor Entreprenør AS	15 878
Schneider Electric	9 955
Vaktmester Svensson	6 160
Sum	**32 797**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Kristian Ottosen
a335c855-e57c-44d4-9ffe-3e33b6b16de5 - 2025-04-15 14:54:36 UTC +03:00
BankID - 7984e17d-9c0f-44a8-ac48-75fa67836e66 - NO

Knut Vidar Nilsen
d7a95570-71f7-40a8-a6bb-0f1eb7a415df - 2025-04-15 17:35:30 UTC +03:00
BankID - 50d18f3e-7835-490a-b014-80ae302ac918 - NO

Helge Cato Aamodt
55c50656-7d2f-464c-bb48-7ba7bcaa09c8 - 2025-04-16 12:29:05 UTC +03:00
BankID - 91e808e2-bbac-4cb5-9fc8-ba9d1ceebf82 - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Tostrupsgate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tostrupsgate 22.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: C4CIA-2PTMN-3UH3L-ZEPJQ-FS6NT-U6P0Q

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C4CIA-2PTMN-3UH3L-ZEPJQ-FS6NT-U6P04

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 16:12:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4CIA-2PTMN-3UH3L-ZEPJQ-FS6NT-U6P04

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INNTEKTER		
Fellesutgifter	969 900	
Andre inntekter		
Ekstraordinær innbetaling	150 000	
Sum inntekter	**1 119 900**	

UTGIFTER		
Styrehonorar	-	
Elektrisitet	10 000	
Kom avgifter	300 000	
Service brannvarslingsanlegg	10 500	
Reparasjon og vedlikehold	50 000	<- *ordinært vedlikehold*
Vedlikehold fasade	150 000	
Snøbrøyting/gressklipping	15 000	
Vaktmester/renhold	76 000	
Revisjon	12 000	
Regnskap/forretningsfører	42 700	
Andrer honorar	3 000	
Kabel-tv/bredbånd	128 000	
Forsikring	200 000	
Andre kostnader	2 250	
Sum driftskostnader	**999 450**	

Renteinntekter	-	
Andre finanskostnader	5 000	
Underskudd / Overskudd	**115 450**	

Ekstraordinær innbetaling 150 000

Seksjon	Eierbrøk	Andel EO innbetaling
1	119	1 785
2	199	2 985
3	225	3 375
4	104	1 560
5	563	8 445
6	295	4 425
7	642	9 630
8	685	10 275
9	594	8 910
10	834	12 510
11	890	13 350
12	510	7 650
13	834	12 510
14	890	13 350
15	772	11 580
16	910	13 650
17	262	3 930
18	196	2 940
19	113	1 695
20	218	3 270
21	145	2 175
Sum	**10 000**	**150 000**

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

Tilbud fasaderehabilitering

Solid Eiendomsservice AS

Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo

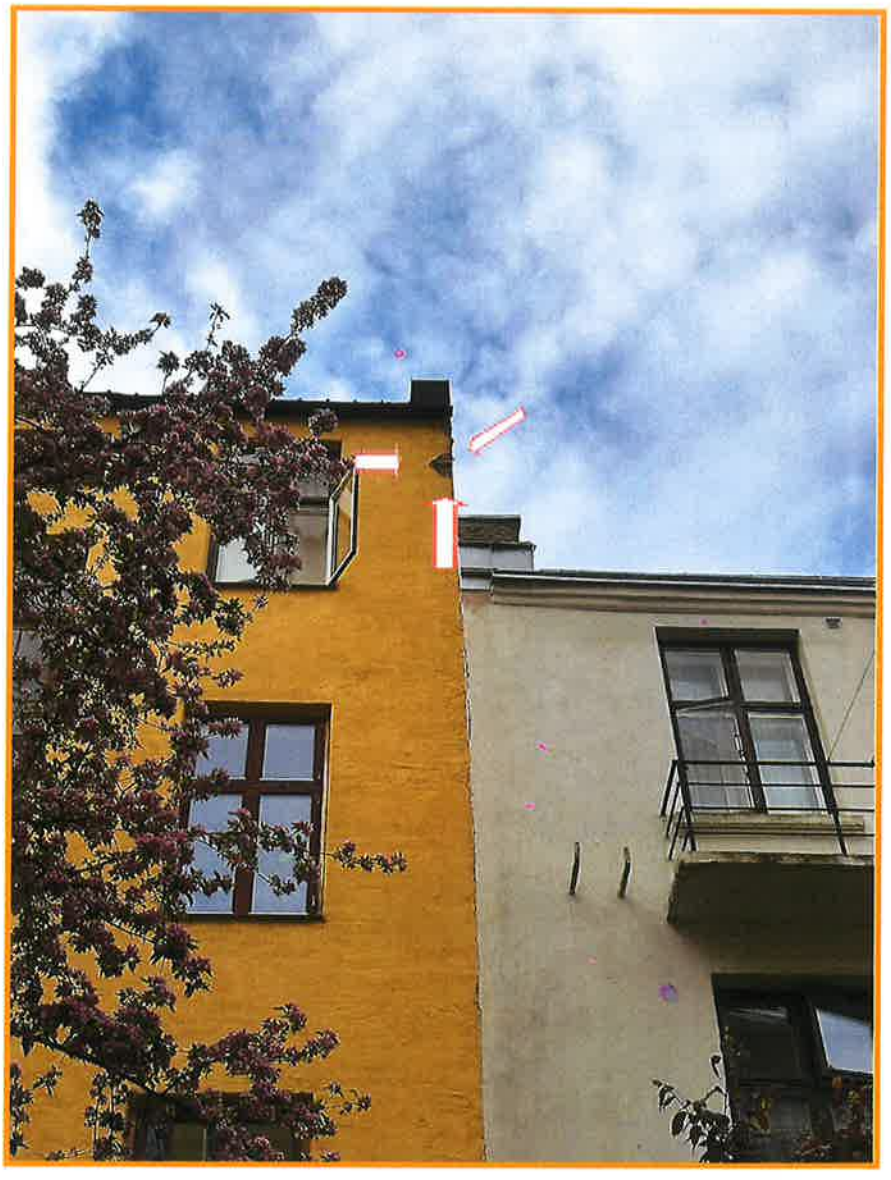
Tlf: +47 22 01 22 33

Org. nr. 927404087 MVA.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Tostrups gate 22 - 0271 OSLO



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Kunde: Styret Tostrups Gate 22 v/ Bendik

Tilbud nr.: 25 - 186 08.05.2025

Adresse: Tostrups Gate 22, 0271 Oslo

Eiendommen: Klassisk Hjørnebygård

Tilkomst: Tårnstillas

Kontaktperson i Solid: tinius@solideiendomsservice.no / Tlf: 95 41 27 97

Vi viser til forespørsel vedrørende fasaderehabilitering av Tostrups Gate , 0271 Oslo, og oversender med dette tilbud på utførelse av murer- og malerarbeider for et lite område på fasaden. Besiktelsen av bygget er gjort fra bakkeplan i forkant av arbeidet i samråd med kunde. Anbefalte arbeider er vurdert ut fra denne besiktelsen. Det tas forbehold om at utbedringen omfatter inntil 1 x 1 meter murpuss ved lokal reparasjon. Dersom det ved arbeidets utførelse avdekkes omfattende underliggende skader eller løs puss i større omfang enn angitt, vil dette måtte prises separat.

Ytterligere informasjon og arbeidsdetaljer følger.

Det er i dag mindre murskader i bakgården på et hjørne både i høyden og på bakkeplan. Det anbefales at disse utbedringene utføres innledningsvis i prosjektet for å unngå nye fremtidige skader / påvirke levetid

Murerarbeidet og utbedringer av sår og sårkanter utbedres i tråd med toleranseklasse 2. Dette innebærer at puss kan ha små avvik fra lodd (vertikalitet) eller planhet, men disse avvikene må holde seg innenfor de spesifikke grenseverdiene definert for klasse 2. I praksis betyr dette at det tillates avvik på få millimeter per meter. Dette avviket avhenger av type konstruksjon - som en generell regel kan det være snakk om 3-5 mm avvik per meter, med minimumskrav til overflate som eksisterende murpuss. Toleranseklasse 2 harmonerer mellom kvalitet og kostnad, og sikrer at arbeidet er tilstrekkelig presist. Resultatet blir estetisk tilfredsstillende og fullt funksjonelt.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Ytterligere informasjon, arbeidsdetaljer og betingelser følger.

Arbeidsdetaljer	Beskrivelse	Kommentar
Montering av tårnstillas	Stillas dekkes med netting/ plast med takbøyler for å skåne fasaden under arbeidet.	
Nedbanking av alle skadde, porøse og løs puss. Løs / forvitret teglstein fjernes.	Fasadeverktøy / Ulike puss- og rengjøringsprodukter/ maskiner / Vinkesliper etc.	Murfasaden overgås ved områder der det er merket, der alle områder med ødelagt puss (bom) blir fjernet. På denne måten blir fasaden renset for alle løse deler før oppbygging
Forvask av området der det skal repareres.	Utføres ved bruk av varmtvann industriell høytrykksspyler med tilpasset trykk.	Overflate rengjøres i forkant av prosess for å fjerne forurensing, veistøv etc. for rens til heft i videre prosess.
Grundig maskering og tildekking av vinduer etc.	Dekkplast, dekkduk med STO fasade teip.	
Prime/grunning fasaden, så bygge opp plane flater som er igjen etter fjerning, samt fylle opp åpne områder med murpuss.	Ved bruk av 35/65 STO kalk blanding. 2-4 mm Sto Hydro Ground Primer	Primer påføres med lavtrykksprøyte eller rull

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Jevne fasaden ut med ny puss hvor det er skader.	Ved bruk av 50/50 STO kalk blanding. 3mm	50/50 blanding brukes i dyptgående skader
Reparere alle skader på trekninger / gesims / fasadedetaljer som eventuelle, gavlmotiver, karmer samt sprekker og ujevnheter Nytt lag med primer legges for heft til ny puss.	Sto Hydro Ground Primer	Ødelagte fasadedetaljer vil bli bygget opp på nytt. og det benyttes, div lektverk/rammer for utforming av eventuelle motiver.
Ny runde primer Maling av området som har blitt reparert.	Sto Hydro Ground Primer 2 lag med STO Lotusan maling, i avtalt farge. (Kunde bes ettersende fargekode.)	Det benyttes kun diffusjonsåpen silikatmaling. (Selvpustende maling)
Demontering av tårnstillas	Stillas demonteres når arbeid er sluttført og befart i samråd med kunde.	Det vil under demontering pusses og males over borehull fra stillas.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Spesifikasjonsliste

01.01Rigg / Drift / heising /
01.02 Stillas
01.03 Avfall / container / Isekk
01.04 Murarbeider for ferdigstilling
01.05 Transport eventuell ekstramateriell
01.06 Murerarbeider for eventuell ny finpuss
01.07 Transport av materiell maling og malerutstyr
01.08 Nedrigg
01.09 Vask av fortau

1. De komplette arbeider, leveranser og ytelser som omfatter tilbudsgrunnlaget tilbys utført for:

Rehabilitering murfasade i **bakgård** spesifisert i oppdragsbeskrivelse;
Kr 38.000.- eks mva

Tilbud er gitt som et samlet tilbud og kan ikke deles opp uten S E's samtykke.

Estimert arbeidstid: 1 uke - Tentativ oppstart 2025

Priser er eks mva og inkluderer leie av eventuelle spesiallifter, montering og leie av stillas- og stillasheiser, lovpålagt avsperring av fortau/gangtunnel, innsending av vedtakssøknad til Bymiljøetaten i Oslo kommune, lovpålagt skilting,deponi av avfall, FDV dokumentasjon.

Våre medarbeidere har de nødvendige kurs og HMS-sertifiseringer som er lovpålagt. Vi har personforsikring og «tabbeforsikring» gjennom Tryg Forsikring.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

GENERELLE BETINGELSER

Tilbudets Gyldighet

Dette tilbudet fra Solid Eiendomsservice er gyldig i 30 dager fra dateringen av dette dokumentet. For å sikre en effektiv planleggingsprosess og oppstart av arbeidet, oppfordres det til snarlig aksept av tilbudet. Aksept kan formidles via e-post eller ved signering og retur av en signert kopi av dette dokumentet via e-post. Dokument kan også signeres elektronisk med E-signering via Visma Sign.

Oppstart av arbeid

Oppstartsdato for avtalt arbeid vil bli avtalt i fellesskap etter tilbudets aksept.

Ansvarsbegrensninger

Kunden er ansvarlig for å sikre og fjerne alle tekstiler og andre gjenstander som kan bli skadet, fra områdene hvor arbeid vil pågå. Solid Eiendomsservice påtar seg ikke ansvar for skader på eiendeler som ikke er fjernet fra arbeidsområdet. Det er kundens ansvar å sikre at alle vinduer er lukket og ordentlig forseglet før arbeidene begynner.

Solid Eiendomsservice vil ved inngåelse av oppdrag i slik art som rehabiliteringsarbeid på bygg som kan være påvirket av ulike typer skader, inkludert, men ikke begrenset til, større setningsskader som følge av geo-forhold/ bevegelser i grunnen, måtte begrense ansvarsretten for reklamasjon. Solid Eiendomsservice vil ikke kunne holdes ansvarlig for tilbakevendende skader på fasaden som er utbedret, herunder sprekkdannelser o. l. hvor disse skyldes konstruksjonsskader eller ytterligere endringer i geo forhold. Dette gjelder også uforutsette faktorer ved byggekroppen som kan påvirke varigheten av rehabiliteringen. Solid Eiendomsservice påtar seg derfor ikke ansvar for eventuelle sprekkdannelser eller andre skader som kan oppstå i etterkant av rehabiliteringsarbeidet. Steder hvor Solid Eiendomsservice AS har utført rehabilitering på mur hvor det er tydelig dreneringsproblematikk, og dette medfører skade på mur, vil det ikke kunne stilles garanti for at skaden ikke er tilbakevendende.Solid Eiendomsservice vil arbeide nøye for å gjennomføre nødvendige tiltak for at sluttresultatet stiller til de forventninger man måtte kunne forvente av en slik rehabilitering gitt utgangspunkt. Selv om Solid Eiendomsservice forplikter seg til å utføre alle oppdrag med største forsiktighet, påtar selskapet seg ikke ansvar for eventuelle skader på eiendommen som oppstår som følge av pre-eksisterende forhold.

Anbefalinger til kunden

Gjennomgå eiendommen for eventuelle forhold som kan påvirke avtalt arbeid og informere Solid Eiendomsservice om disse før arbeidets oppstart. Sikre verdifulle eller flyttbare eiendeler som kan være i nærheten av arbeidsområdet for å unngå skade. Gi tilgang til nødvendige vannkilder og strømtilførsel for utførelse av arbeidet. Ved å akseptere dette tilbudet, erkjenner kunden å ha forstått og akseptert de vilkår og ansvarsbegrensninger som er beskrevet i dette dokumentet.
For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Garanti

Garanti følger NS 8406 (5 år fra sluttført arbeid gjennomgått og godkjent i samråd med kunde)

Betaling

Det vil bli fakturert i tre omganger. 1/3 faktureres ved oppstart. 1/3 faktureres halvveis i prosjektet. Siste 1/3 del faktureres ved sluttføring/ overlevering.

SIGNERING - TILBUD AKSEPTERES

Tilbud Nr: 25 - 186

Dato: _____

Underskrift: _____

Gjentas med blokkbokstaver: _____

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

Tostrupsgate 22
v/ Kristian Ottosen

NOR entreprenør
NOR entreprenør AS
Eikenga 13
0579 Oslo

post@norentreprenor.no
www.norentreprenor.no

Oslo den 20.03.2025
Revidert *26.03.2025*

Vedr: Utbedring av skader i bakgård mot Erling Skjalgssonsgate 1

Viser til befaring og har den glede å sende Dem vårt estimat på ovennevnte arbeid.
Endret timesats og timeantall

	Enh.	Mengde	Pris		Sum
Rigg /drift					
Stillase for tilkomst til fasade.	ca			kr	50 000
Avfalshåndtering til godkjent fyllplass, avregnes med 18 % påslag på faktura fra iSekk	ca			kr	5 500
Prosjektoppfølging	T	3	kr 1 050	kr	3 150
KS / HMS arbeid	RS			kr	4 000
Servicebil	dg	5	kr 785	kr	3 925
Murerarbeider					
Det er skader etter fukt både i topp og bunn på hjørnet i bakgård					
I disse områdene fjernes løs puss og teglsteinen kontroleres for skader					
løse teglsteiner og dårlige fuger utbedres før fasaden pusses på nytt.					
Vi benytter Keim Universalpuss til disse gamle fasadene da kvaliteten					
på mørtelen er godt egnet til disse gamle kalk fasadene.					
Estimert her er skader det er behov for stillase til fra hjørne til nedløp	T	37,5	kr 685	kr	25 688
Materialer inkl 18% påslag				kr	6 422
Malerarbeider					
Etter pussreprasjoner er ferdig herdet flekkes fasaden med					
Keim Granital / Keim Soldalit	T	8	kr 685	kr	5 480
Materialer inkl 18% påslag	ca			kr	3 500
Blikkenslager arbeider					
Bytting og oppretting av takrennens siste metre	ca			kr	6 000
Det er mulig noen kroker må byttes men det vet vi ikke før stillssaet					
er oppe og det lar seg kontrolere.					
Tilbudssum eks mva				kr	113 664
+ 25 % mva				kr	28 416
Tilbudssum inkl mva				kr	142 080

Alle mengder som ikke er oppgitt som RS reguleres etter faktisk levert.
Postene som ikke er oppgitt i RS oppmåles som hel/halv/lm/ stk/ m2 / timeforbruk

Estimat for stillase forutsetter at stillaset kan monteres uten og demontere noe på skuret og at et sett med stilase bein kan monteres i naboens bakgård.
Gavelveggen mot nabo er ikke synlig fra bakgården. Stillaset bør bygges slik at det gir taksikring for eventuelle arbeider på gavlveggen.

Skader i bakgård mot nabo skyldes fukt som sansynligvis kommer fra dårlige besagsløsninger som ikke i tilstrekkelig grad har ledet vann bort fra fasaden.
Omfanget av skadene er vanskelig og fastslå før mann får fjernet den løse pussen, noe teglstein må beregnes skiftet.

Forutsetter fri tilgang til nødvendig vann, strøm, parkering . Om ikke dette kan stilles til disposisjon av oppdragsgiver forutsettes kostnader til dette dekket med 18% påslag på innkommende fakturaer.
Det er ikke beregnet demontering av eksisterende rekkverk

vi forutsetter en detaljert gjennomgang av ytelsenes art og omfang før en eventuell kontrakt.

Oppstart etter nærmere avtale.

Vi håper dette er i samsvar med deres ønsker.

Med venlig hilsen
for
NOR entreprenør AS

Laila Jensen
Daglig leder

Vedlikeholdsplan

Sameiet Tostrups gate 22

Datert 5/16/2025

Dette dokumentet oppsummerer til enhver tid gjeldende vurderinger av de viktigste vedlikeholdsprioriteringene i sameiet Tostrups gate 22. Dokumentet er ment som et grunnlag for planlegging av større vedlikeholdsprosjekter, og omfatter ikke mindre eller forefallende vedlikeholdsbehov.



HOVEDELEMENTER I VEDLIKEHOLDSPLANEN FOR PERIODEN 2025 - 2040

Kategori	#	Beskrivelse	Estimert kostnad (tNOK)	Støtteordning (%)	2025-2027	2028-2030	2030-2035		2035-2040
Tak	1.1	Bytte av tak	2 500 – 4 000	**~ 25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Vinduer	2.1	Maling av leilighetsvinduer	N/A	**~ 25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
	2.2	Maling/kitting av vinduer i trappeoppganger	150 - 300	**~ 25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Fasade	3.1	Maling av frontfasade i ny farge	200 - 300[3]	Trolig ingen støtte for dette					
	3.2	Restaurering av frontfasade	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
	3.3	Restaurering av bakfasade	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Øvrig	4.1	Utbedring av portrom TG22	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					

[1] Kulturminnefondet – støtte må omsøkes, men vil trolig kunne gi støtte på inntil 30%, gitt at arbeider utføres i tråd med krav/anbefalinger
[2] Byantikvaren – støtte må omsøkes, men vil normalt kunne gi støtte i størrelsesorden 5-10%, gitt at arbeider gjøres i tråd med krav/anbefalinger
[3] Estimatet for maling av fasade forutsetter bruk av stillas i forbindelse med et større takprosjekt (1.1), se beskrivelse under pkt. 3.1

Må gjøres Bør gjøres Kan gjøres

1.1 BYTTE AV TAK

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Taket på bygården er delvis i svært dårlig forfatning, med flere lekkasjer som over tid har påført skade på både undertak og fasade. Mindre skader har i lengre tid blitt utbedret lokalt, men det nærmer seg nå et punkt hvor en full utskifting er nødvendig. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil lekkasjene kunne medføre økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader, særlig på undertaket.

Det anbefales at taket skiftes i løpet av de nærmeste par årene, og senest innen 3 – 5 år.

Kostnadsomfang
Entreprenør har levert grovt kostnadsestimater basert på visuell inspeksjon. For en grundigere vurdering av takets tilstand og behov, anbefales det å innhente en egen takrapport (~8 000 kr).

De foreløpige estimatene gir følgende prisintervaller, avhengig av hvor mye av undertak og konstruksjon som også må skiftes pga. råteskader:
Alt. 1: Bytte av tak med d-glass, takplater og takrenner 2 500 – 4 000 tNOK

Støtteordninger
Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.





Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Bør gjøres	Må gjøres			

2.1 MALING/RESTAURERING AV LEILIGHETSVINDUER

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Historisk har reparasjon/bytte av vinduene i leilighetene vært den enkelte beboers ansvar. Dette forestås videreført, da flere beboere allerede har restaurert eller byttet vinduer de senere årene, og vinduene i bygården samlet sett fremstår i god stand.

For å sikre et helhetlig inntrykk og unngå ujevnt vedlikehold, anbefales det imidlertid fremtidig maling av vinduer samkjøres. Etter en vurdering av tilstand på vinduene i bygården, vurderes det at en samlet runde med maling av vinduene bør gjøres innen 5-10 år.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurderinger av kostnadsomfang på leilighetsvinduer.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.



Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
		Bør gjøres		

2.2 MALING/RESTAURERING AV VINDUER I FELLESAREALER

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Vinduer i fellesarealene er delvis i dårlig stand, særlig i trappeoppgangen i TG22A, hvor vinduene er utsatt for ettermiddagssol. Ubehandlet vil dette kunne føre til videre forfall og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

For å unngå dette anbefales det at vinduene i fellesarealene males i løpet av de nærmeste par årene. Dette vil sikre nødvendig beskyttelse og bidra til å bevare vinduene i god stand. En slik behandling vil sannsynligvis være tilstrekkelig til å ivareta de fleste av vinduene uten at det senere blir behov for større inngrep som kitting eller råteutbedringer.

Kostnadsomfang
Tiltaket omfatter maling av totalt 6 krysspostvinduer, 10–15 enkeltvinduer og 6 dører i bektrapper. Basert på innhentede vurderinger anslås kostnadene til mellom 150 og 300 tusen kroner, avhengig av omfanget av nødvendig kitting og eventuelle andre utbedringer av råteskader, etc.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.

Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Må gjøres				





3.1 MALING AV FRONTFASADE I NY FARGE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Flere beboere har uttrykt ønske om at bygårdens fasade mot gaten males i en mer nøytral farge. Fasaden er i dag i god stand og det er ikke behov for omfattende restaurering på mange år (pkt. 3.2).

Dersom taket skiftes (pkt. 1.1), vil det uansett være behov for stillas, som vil innebære mindre puss- og malearbeider ved demontering av stillas. Ekstrakostnaden for å male fasaden i forbindelse med takarbeidet vurderes som relativt begrenset, og det anbefales derfor at dette vurderes som en del av et fremtidig takprosjekt.

Dersom maling ikke utføres samtidig med et takprosjekt, anbefales det å vente til neste planlagte rehabilitering av fasaden, som trolig vil være aktuelt om 15-25 år (pkt. 3.2).

Kostnadsomfang
Entreprenør har anslått at kostnaden for å male fasaden i forbindelse med et større takprosjekt vil ligge på 200 - 300 tNOK. Dette innebærer utnyttelse av stillas som allerede vil være på plass for takarbeidet, og vurderes derfor som en kostnadseffektiv løsning sammenlignet med å sette opp stillas på et senere tidspunkt.

Støtteordninger
Endring av farge vil trolig ikke kvalifisere til støtteordninger, selv om bygården er vernet.

Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Kan gjøres				Bør gjøres



3.2 RESTAURERING AV FRONTFASADE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Fasaden mot gaten ble pusset og restaurert i nyere tid, og mindre utbedringer av løs puss ("bom") er gjennomført etter behov, senest sommeren 2024. Fasaden vurderes å være i god stand, og det forventes ikke behov for ny omfattende restaurering før om 15-25 år, avhengig av hva som gjøres av mindre forefallende vedlikehold av løs puss, etc.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurdering av kostnadsomfang for fremtidig restaurering av fasade.

Støtteordninger
Eventuelle støtteordninger må undersøkes den dagen fasaden skal restaureres.



Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
				Bør gjøres

3.2 RESTAURERING AV BAKFASADE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Fasaden i bakgården ble pusset og restaurert en gang på 90-tallet, og mindre utbedringer av løs puss ("bom") er gjennomført etter behov – noe vil gjøres i løpet av sommeren 2025. Fasaden vurderes å være i god stand, og det forventes ikke behov for ny omfattende restaurering før om 15-20 år, avhengig av hva som gjøres av mindre forefallende vedlikehold av løs puss, etc.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurdering av kostnadsomfang for fremtidig restaurering av fasade.

Støtteordninger
Eventuelle støtteordninger må undersøkes den dagen fasaden skal restaureres.



Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
				Bør gjøres

4.1 UTBEDRING AV PORTROM I TG22

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Det støpte underlaget i portrommet inn til Tostrups gate 22 viser tegn til setningsskader, og innfestingen til portromsdøren er ødelagt. Dette vurderes ikke som akutt, men bør følges opp og trolig utbedres i løpet av de neste 5–10 årene.

Kostnadsomfang
Det er foreløpig ikke innhentet tilbud på utbedring av portrom.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. KMF har ved flere anledninger gitt støtte til istandsetting av tilsvarende portrom. Hvorvidt dette tiltaket kvalifiserer for støtte vil imidlertid avhenge av hvordan arbeidet utføres. Dette vil undersøkes nærmere dersom tiltaket besluttes iverksatt.



Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Kan gjøres	Kan gjøres	Bør gjøres		

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Årsmøte

Tid: Onsdag 21. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Teams møte

Til stede:

Sindre Nyberg	snr. 2
Trond Haug	snr. 5
Kristian Ottosen og Tale Helland	snr. 8
Jørgen Skogholt og Lise Børresen	snr. 9
Helge Cato Aamodt	snr. 10
Eirik Berge	snr. 11
Hans Fredrik G. Urdahl	snr. 12
Bendik Andersen og Mali Betten	snr. 15
Filip von Ubisch	snr. 17
Kierulf/Sarkandi gitt fullmakt til Kristian Ottosen	snr. 18
Kamilla Todal Olsen	snr. 20
Tobias Herzeth Andersen gitt fullmakt til Bendik Andersen	snr. 21

Deltagelse på årsmøte utgjorde ca 57% av seksjonseierne i sameiet.
For øvrig møtte avtroppende styremedlem og tidligere seksjonseier Knut Vidar Nilsen og forretningsfører Byggforvaltning AS ved Espen Andersen

1. Konstituering av møtet

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.
Protokollen føres av Espen Andersen. Til møteleder ble valgt Kristian Ottosen som undertegner protokollen sammen med Helge Cato Aamodt.

2. Oppsummering av året som har gått

Styreleder redegjorde kort for de oppgavene som er gjennomført i denne perioden, bl.a. tvist med naboeiendommen Erling Skjalgssons gate 1. Det ble varslet at fra deres side at Tostrupsgate 22 har påført deres eiendom vannskader. De varslet et krav i størrelsesorden i området kr. 400.000. Styret har avvist saken. Styret argumenterte videre at vår nabo også kunne forårsaket skader på vår eiendom. Med det som bakgrunn er det fremforhandlet et forlik hvor sameiet påtar seg å utbedre deler av vårt bygg, forlikstavtalen er på nåværende tidspunkt ikke signert. Styret håper denne saken er avsluttet for godt.

Det ble utført en del utbedring på fasade, som vender mot Hjørungavåggata. Visuell befaring og utbedring ble utført medført lift. Dette ble avdekket flere skader og prosjektet ble mer omfattende enn antatt. Puss og flekkmaling av denne fasaden har, slik styret ser det, blitt i satt i stand slik at den nå bør holde i flere år fremover. Kostnader knyttet til dette prosjektet havnet på ca kr. 380.000
Det kom noen kommentarer vedr høy pris på prosjektet, ettersom arbeidet ble utført på timer og ikke fastpris, samt måten entreprenør hadde valgt å løse saken.

Styret har fortsatt og delvis fullført oppussing av hoveddørene til eiendommen.. Dørene ble malt sorte. Det gjenstår noen dører i bakgården, samt at det også bør monteres karmlister og sparkeplate noe steder.

3. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
Mye av tilgjengelig likviditet i sameiet ble benyttet til ovennevnte prosjekter.

4. Budsjett 2025

Styret orienterte kort om det fremlagte budsjettet.

Styret fremmet et forslag om en kapitalinnhenting etter eierbrøk på kr. 150.000.
En av grunnene til dette forslaget er å øke likviditeten, samt at det er en del skader på fasaden som man anser som viktige å løse. Det ble nevnt skade øverst del av fasade, samt nedre del i bakgård, noen takrenner og beslag rundt pipe og gavlbeslag.
Forslaget ble enstemmig vedtatt. Forfall ble satt til 1. juli 2025.

Styret, ved Aamodt, tok sameiet igjennom et dokument som ble laget for en tid tilbake. Dokumentet redegjorde for tanker og ideer som skal inspirere seksjonseieren til sammen å løfte eiendommen i sin helhet, verdiskapning. Det være seg dører, vinduer, uterom, belysning mv.

5. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Kristian Ottosen, styrets leder	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Bendik P. Andersen, styremedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Jørgen Skogholt, styremedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Trond Haug, varamedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Sindre Nyberg, varamedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027

Som ny valgkomite ble Kamilla Todal Olsen valgt.

6. Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan

Bendik P. Andersen redegjorde for den langsiktige vedlikeholdsplanen, datert 16. mai 2025. Planen inneholder oppgaver man anser vil komme på kort og lang sikt. Planen var ikke gjenstand for votering, men mer som en orientering på hva man må påregne fremover.

Planen tok for seg tidsperioden 2025 – 2040, og vil være et «levende» dokument som løpende vil bli revidert.
Av de oppgavene man på kort sikt (2-3 år) ser for seg er maling/kitting av vinduer i trappeoppganger.
For perioden 2028 – 2030 ble nevnt utbedring av takflatene.
Styret vil jobbe videre med planene og etter hvert som de enkelte større prosjektene dukker opp vil de bli forelagt årsmøte for behandling.

Flere seksjonseiere kom med små og store ønsker for utbedringer og/eller mangler som også var ønsket utført.

Styret tok til seg signalene og tar dette med i sitt videre arbeid. De mer omfattende oppgavene blir satt på vedlikeholdsplanen og andre mindre oppgaver vil man søke løst via vanlig drift.

7. Annet

Det ble fremmet forslag om dugnad i sameiet. Den ble besluttet gjennomført torsdag 12. juni kl. 18.00. Man håper på god oppslutning.

Oslo, 21. mai 2025

Kristian Ottosen

Helge Cato Aamodt

Steen/Pedersen Eiendom AS
Åsstubben 60
0381 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Organisasjonsnummer	971279931

Eiers navn og adresse
Steen/Pedersen Eiendom AS
Åsstubben 60
0381 OSLO

Seksjonsnummer		1
Eierandel		100%
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	39,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	3 476,00
Andel gjeld	91,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 10.02.2026

Nabolagsprofil

Tostrups gate 22B - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Nobels gate Linje 13	3 min 0.2 km
Odins gate Linje 20	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.6 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	18 min 1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km

«Sentralt og har mange muligheter til buss og trikk.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

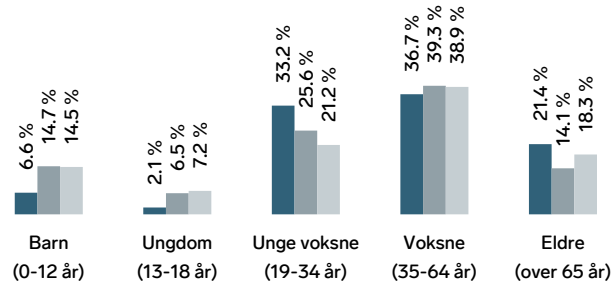
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Prix Bygdøy Allè	3 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. Buss
2. Gående
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

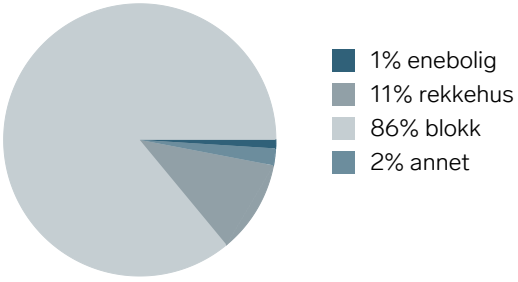
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	13 min 1.1 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	15 min 1.2 km
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

Boligmasse



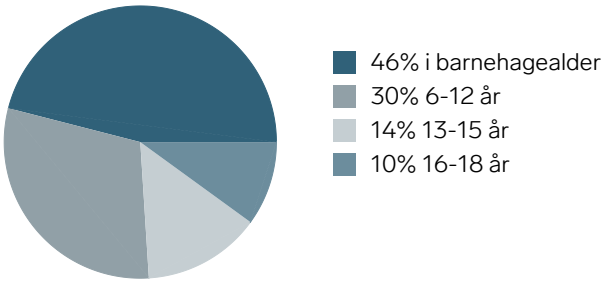
«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

Sitat fra en lokalkjent

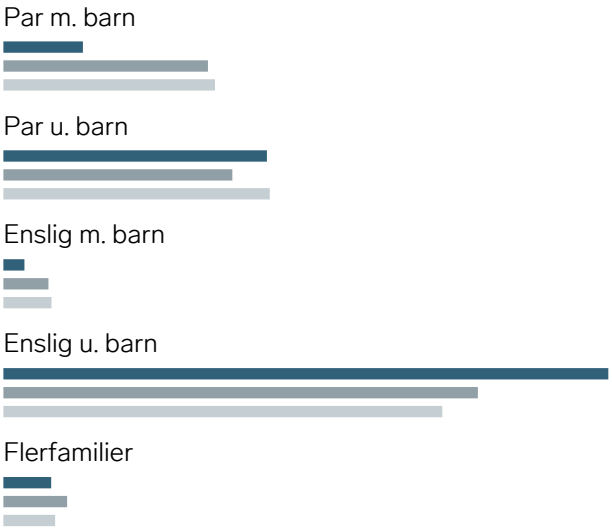
Varer/Tjenester

Tårnhuset	14 min
Apotek 1 Frogner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

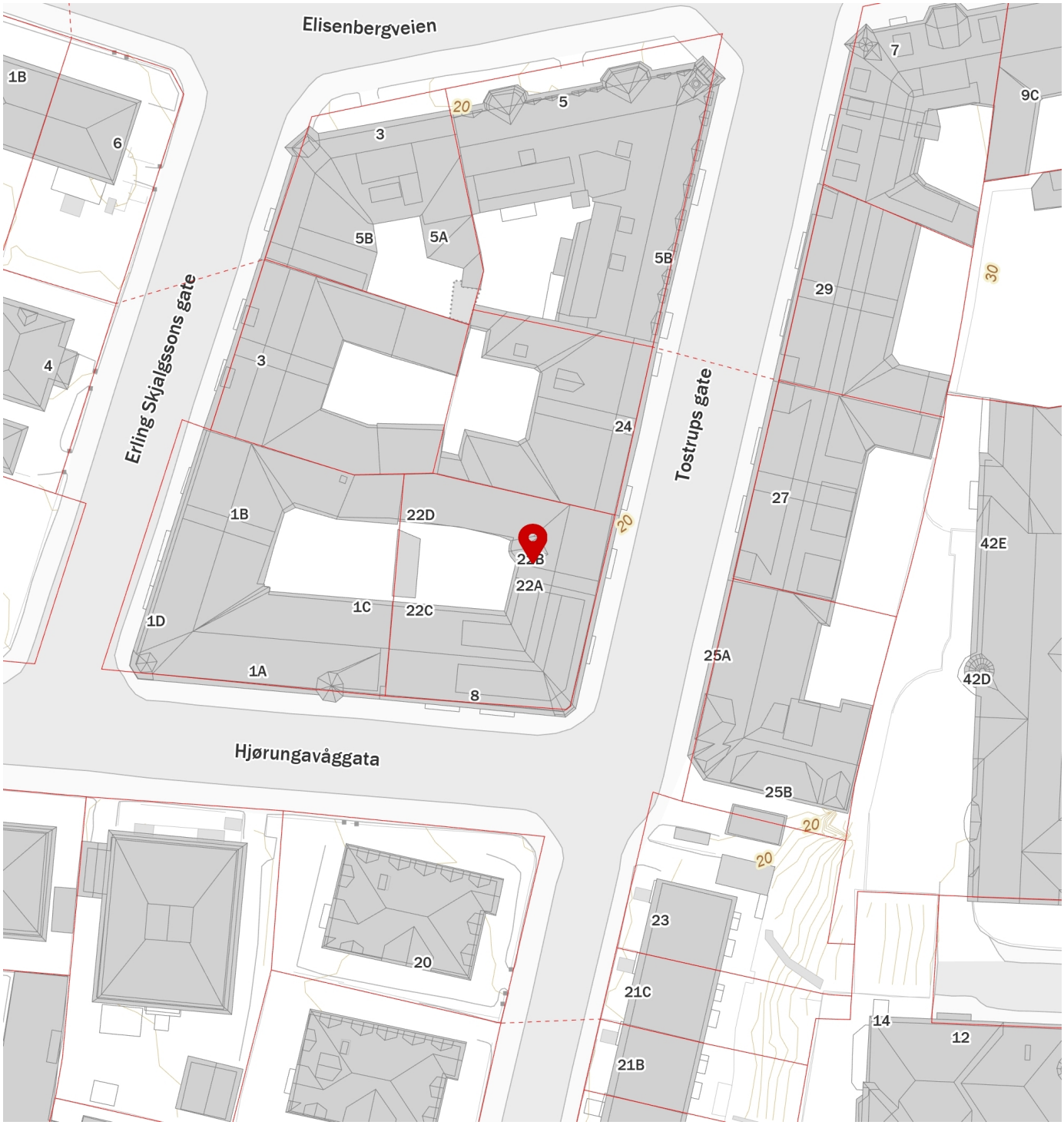


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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