


# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 429, snr. 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1620

Referansenummer: BE7721

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2023. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

- Det ble ved befaring observert maur. Det er ukjent hvor disse kommer inn og hvor stort omfang dette er. Det anbefales undersøkt nærmere. (Eier opplyser etter befaring at det ikke er observert maur).

## Selveierleilighet - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En sydøstvendt terrasse på ca. 18,93 m<sup>2</sup> med fliser på gulvet. Deler av terrassen har takoverbygg. Rekkverk av stålkonstruksjon.

En sydvestvendt terrasse på ca. 41,49 m<sup>2</sup> med fliser på gulvet.

Flermannsbolig bygget i 2023. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong, forblendet med puss. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integreert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle gulv og gasspeis i stuen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

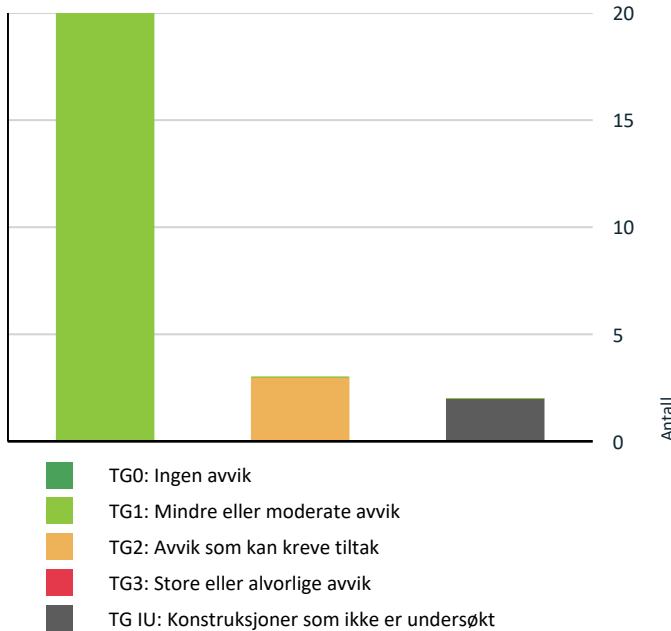
### Selveierleilighet

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

Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Rom som tidligere er angitt som WC og bad, benyttes i dag som soverom. Området som i dag er innredet som vaskerom/bad, er på tegningene vist som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens rominndeling og bruk er omsøkt eller godkjent. Videre vurdering av dette ligger utenfor mandatet for tilstandsrapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2021. Balkongdører med 3-lags press glass, prod. 2021.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

En sydøstvendt terrasse på ca. 18,93 m<sup>2</sup> med fliser på gulvet. Deler av terrassen har takoverbygg. Rekkverk av stålkonstruksjon.

En sydvestvendt terrasse på ca. 41,49 m<sup>2</sup> med fliser på gulvet.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Flermannsbolig bygget i 2023. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong, forblendet med puss. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte innerdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle gulv og gasspeis i stuen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

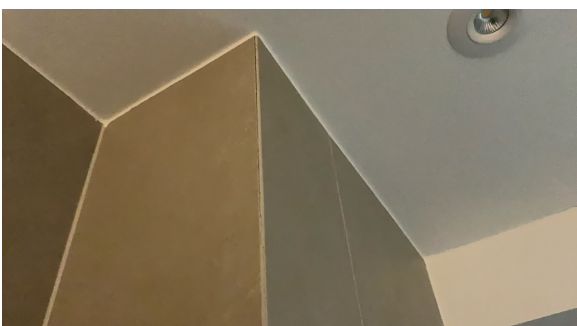
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.



## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein e.l. med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Platetopp m/kullfilterventilator.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert mini ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

En gasspeis i stuen.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

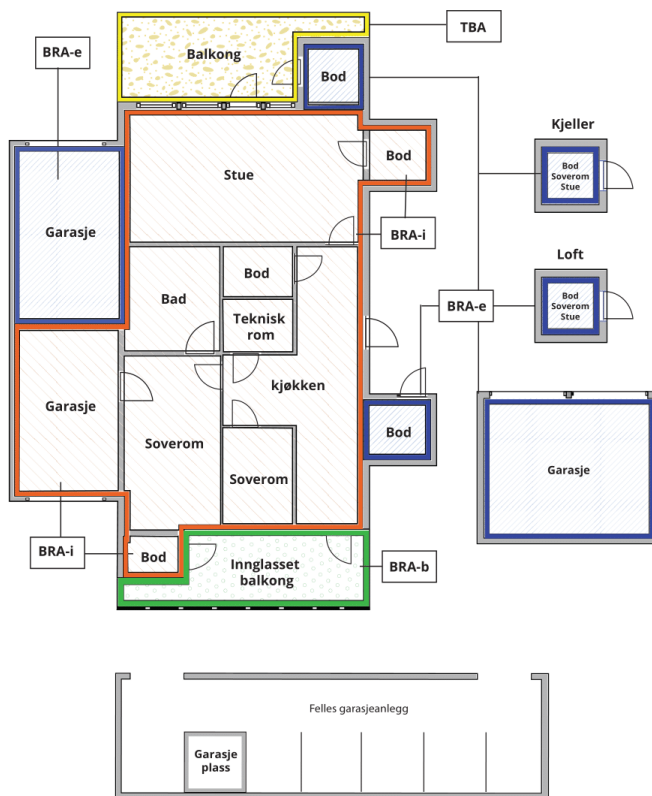
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	131			131	60
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>131</b>	<b>5</b>			<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på [www.romly.no](http://www.romly.no)

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.

Innhukk i dør mot terrasser, vinduer til gulv og inngang er medtatt.

Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,2 m<sup>2</sup>.

- Garasjeplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Rom som tidligere er angitt som WC og bad, benyttes i dag som soverom. Området som i dag er innredet som vaskerom/bad, er på tegningene vist som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens rominndeling og bruk er omsøkt eller godkjent. Videre vurdering av dette ligger utenfor mandatet for tilstandsrapporten.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Byggeår.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Bent Mikkelsen	Kunde
	Anders Rønvik Pettersen	Eiendomsmegler
	Romly AS	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	429		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO

### Hjemmelshaver

Bent Mikkelsen

### Eierandel

129 / 1249

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3d-scan (romly)			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



- 131,22 m<sup>2</sup> Internt bruksareal ( BRA-i )
- 60,42 m<sup>2</sup> Åpent areal-terrasse/balkong



Etasje: 1	Referanse: Q126031395	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Gyldenløves gate 38 B
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 23.03.2026
			Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS

**Romly**  
Verifisert areal.

# Egenerklæring

Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO

16 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Gyldenløves gate 38B

**Postadresse**

Gyldenløves gate 38B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

1.5 år

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

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Mikkelsen, Bent Winsvold

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## 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 leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Mikkelsen, Bent Winsvold

2026-02-16

Identification

 **bankID** Mikkelsen, Bent Winsvold



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

## Egenerklærings skjema

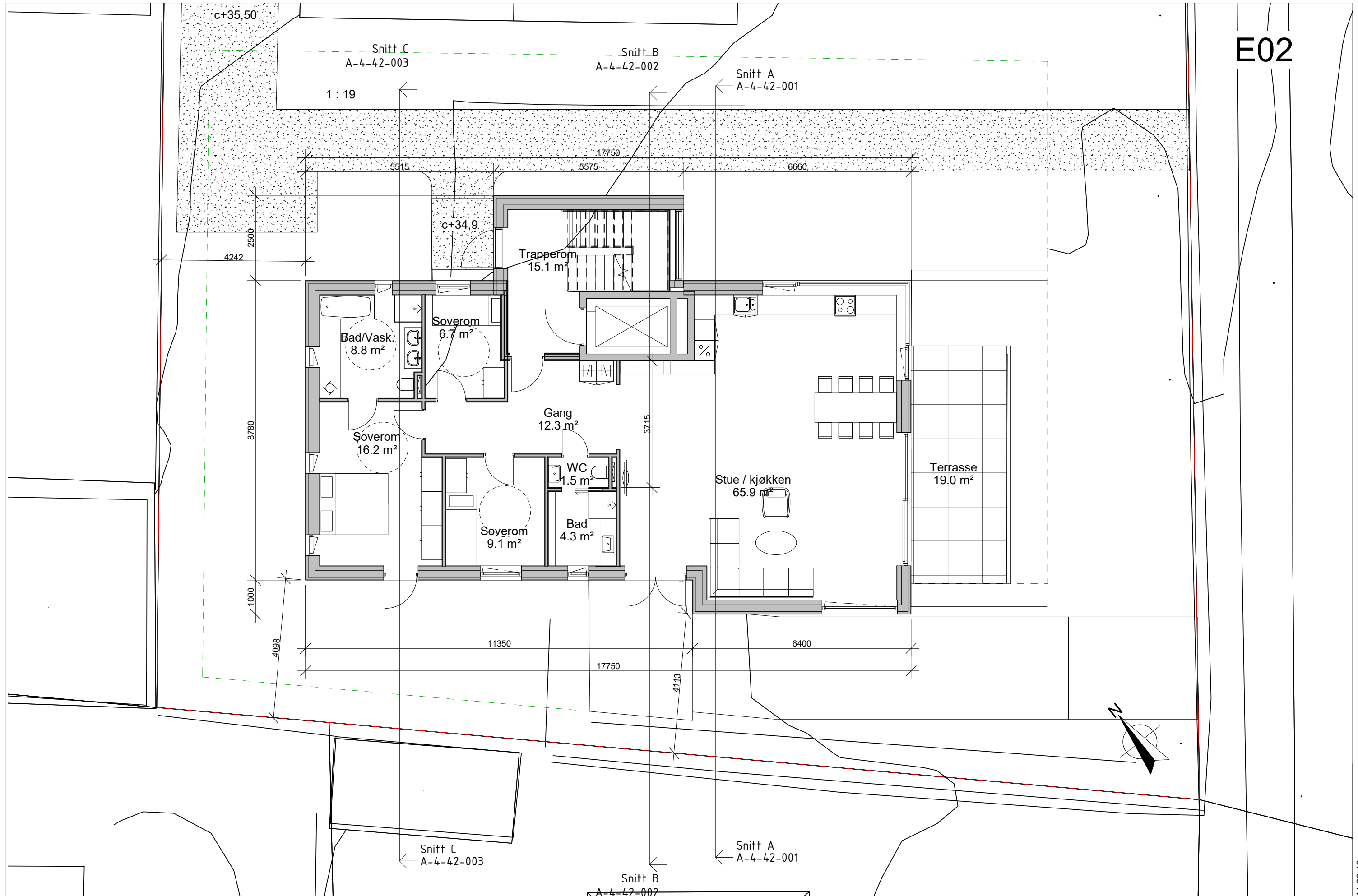
---


Signed by:

Mikkelsen, Bent Winsvold

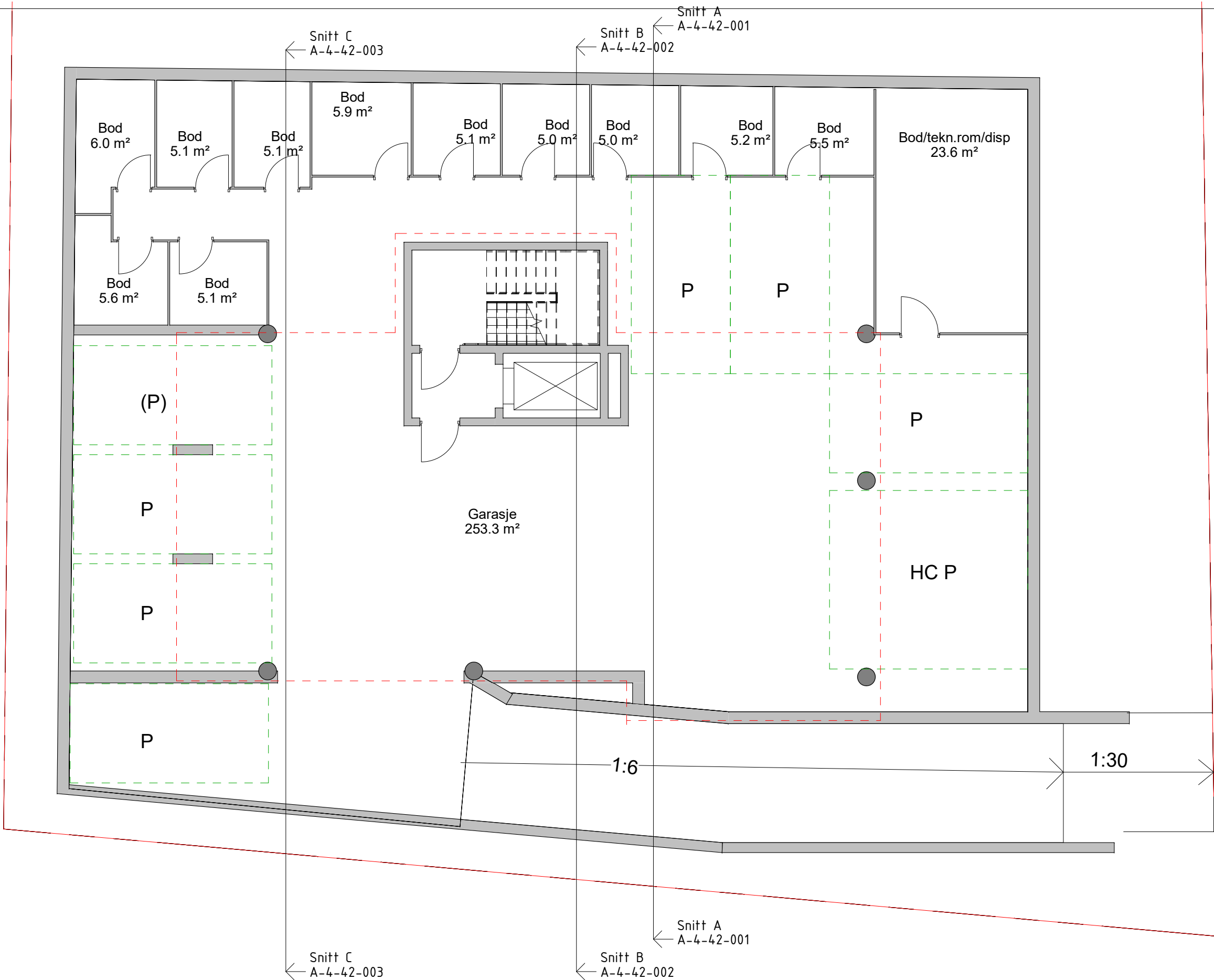
16/02-2026  
19:10:20

BANKID



Prosjektnr.: <b>257</b>	Prosjektnavn: <b>Gyldenløves gate 38</b>	Ferdiggrad: <b>Søknadstegning</b>	Gårdsnr.: <b>212</b>	Bruksnr.: <b>429</b>	TILTAKSHAVER: <b>Gyldenløves gate 38 AS</b>	Revisjon:	Skala: <b>1 : 100</b>	Tegnet av: <b>ggr</b>	ARKITEKT: <b>M·A·P</b>	 Miljø Arkitektur Plan
Tegningsnr.: <b>A-4-12-101</b>	Tegningsnavn: <b>Plan 1. etasje</b>	Prosjektadresse: <b>Gyldenløves gate 38</b>	ENTREPRENØR: <b>Entreprenør</b>		Rev.: <b>A</b>	Dato: <b>19.06.2020</b>	Dato: <b>18.05.2020</b>	Kontroll: <b>gtr</b>	ARKITEKTER AS	

E01



Prosjektnr.: 257	Prosjektnavn: Gyldenløves gate 38	Ferdiggrad: Søknadstegning	Gårdsnr.: 212	Bruksnr.: 429	TILTAKSHAVER: Gyldenløves gate 38 AS	ENTREPRENØR: Entreprenør	Revisjon: A	Skala: 1 : 100	Tegnet av: ggr	ARKITEKT: M·A·P ARKITEKTER AS	Miljø Arkitektur Plan
Tegningsnr.: A-4-12-001	Tegningsnavn: Plan Kjeller	Prosjektadresse: Gyldenløves gate 38			Rev.: A	Dato: 19.06.2020	Revisjonen gjelder: ENDRINGSSØKNAD	Skala: 18.05.2020	Kontroll: gtm	Sommerrogaten 1 / 0255 Oslo / Tel. 23353000 / post@map-ark.no	

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET GYLDENLØVES GATE 38

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 25.02.2025

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Gyldenløves gate 38, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 429 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 23.06.81.

Sameiet bestod av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.06.81. Sameiets eiendom ble 06.02.15 vedtatt bebygget med ytterligere 4 boligseksjoner i kjelleretasje samt nybygg med 3 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner som er parkeringsplasser i garasjekjelleren.

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

2.1. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, se begrensning for næringsseksjonene i punkt 2.3, annet ledd.

Seksjon 16 kan bare eies av en boligseksjon. Dette fordi snr. 16 har tilhørende bod som kreves til boligene.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 2.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte boligseksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Næringsseksjonene har enerett til å bruke parkeringsplass og rett til å benytte det nødvendige fellesareal i garasjekjelleren. Eiere av næringsseksjoner har ikke bruks- eller råderett til øvrige fellesareal, herunder hage. Den enkelte parkeringsplass skal bare brukes til parkering, slik at vask av bil og annet vedlikehold ikke er tillatt.

Seksjon 1 har frem til 14. oktober 2045 eksklusiv bruksrett til en uteplass foran seksjonens terrasse, slik dette er avmerket på kartskisse vedlagt som bilag B til disse vedtektene. Denne retten tilhører seksjon 1 og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### 2.3.2. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

### **3. VEDLIKEHOLD**

#### **3.1. Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### **3.2. Fellesarealer**

Alt vedlikehold og påkostninger av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler

seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav medfølgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

4.1. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret etter budsjett vedtatt på årsmøte. Endring av à kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, eller annet fremgår av punktene 4.2-4.4.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

4.2. Felleskostnader som relaterer seg til bare bygningen Gyldenløves gate 38 A dekkes av seksjonseierne i dette bygget etter sameiebrøk i bygget.

4.3. Felleskostnader som relaterer seg til bare bygningen Gyldenløves gate 38 B (inklusive garasjekjeller) dekkes av seksjonseierne i dette bygget etter sameiebrøk i bygget.

I tilfelle det settet opp lader til elbil, skal dette skje med eget system hvor forbruket dekkes direkte av eier.

4.4. Felleskostnader som relaterer seg til felles hage på eiendommen dekkes av samtlige eiere av boligseksjoner i sameiet, ihht. eierbrøk. Hagen omfatter ikke bygningene med terrasser. På samme måte dekkes sameiets kostnader som ikke gjelder pkt. 4.2 - 4.4.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **6. ÅRSMØTET**

6.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

## 6.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

## 6.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett for hele sameiet og det enkelte bygget
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Hver næringsseksjon (parkeringsplass) har 1/10 stemme. Det er ikke mulig å stemme med mer

enn to stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

## 7. STYRET

### 7.1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det skal tilstrebes at styret har en representant for hvert bygg som velges av boligseksjonseierne i dette bygget. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt og skal om mulig rullere mellom de to byggene, evt. kan velges av ekstern ikke eier.

Dersom et bygg ikke klarer å stille med en representant fra seksjonseierne, kan seksjonseierne i bygget velge:

- a) å leie en representant på egen kostnad,
- b) velge en representant fra det andre bygget som skal ha rett til å stemme på vegne av dem som beskrevet i punkt 7.3,
- c) eller gi styret rett til å bestemme også i saker som angår kun dette bygget.

### 7.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Årsmøte kan velge en arbeidsgruppe på 1-3 medlemmer fra de enkelte bygg, som skal gi innspill til styret.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Det skal tilstrebes at minst en representant fra hvert bygg er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. I saker som bare gjelder ett bygg alene har representanten for dette bygget stemmerett alene, dersom slik representant finnes, se punkt 7.1. Dette med mindre årsmøte har besluttet noe annet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

## 8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hver bygg vedtatt av de respektive boligseksjonseierne i årsmøte. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Dette gjelder også hvis noen ønsker å legge strøm til egne boder, som å skje på eget abonnement.

## **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

### **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **14. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

### **15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseierne i  
Sameiet Gyldenløves gate 38

Oslo, 9. februar 2026

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 24. FEBRUAR 2026**

Årsmøte holdes tirsdag 24. februar kl. 18:00 i Gyldenløves gate 38b 2.etg.

Dersom du ikke kan møte selv, kan du gi noen en fullmakt til å møte på dine vegne (f.eks. et styremedlem). Fullmakten må være skriftlig og datert, angi seksjonseiers navn og navn på fullmektigen og være signert av seksjonseier. Fullmakten legges frem senest ved møtets begynnelse. Alternativt kan du forhåndsstemme ved å sende e-post til styret.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1) Valg av møteleder (Christian)
- 2) Registrering av oppmøte
- 3) Valg av møtesekretær (Jan Erik)
- 4) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen (Christian og Jan Erik)
- 5) Godkjenning av innkallingen og agendaen
- 6) Redegjørelse fra styret om styrets arbeid i 2025 (vedlagt)
- 7) Informasjon om budsjett for 2026 (vedlagt) – jeg sender alle en e-post med ny husleie. Gyldig fom april.
- 8) Valg av styremedlemmer: Alle styremedlemmer ønsker å fortsette og det er ikke behov for noen votering.
- 9) Innkomne saker fra seksjonseiere.

## **Forslag fra seksjon 2, Kristine og Arne-Petter:**

Sakstittel: Søppelkasser

*«Foreslår å gjerde inn søppelkassene med stakitt-gjerde tilsvarende det som er rundt hagen med port ut mot Gyldenløvesgate. Vi har fått tilbud på dette inkludert en tak-konstruksjon på 40.000. Foreslår å droppe taket og anslår da en kostnad på 25.000. Vi kan også, for å ytterligere redusere kostnadene, benytte stakitt som ligger lagret i garasjen. Antar at det som ligger der er tilstrekkelig.*

*Slik vi forstår sameiets økonomi burde dette være mulig uten å hente inn kapital.»*

**Innspill fra styret:** Dette er blitt diskutert av styret ved tidligere anledninger. Konklusjonen er at det ikke er ønskelig å ha inngang til søppelkassene fra fortau. Et alternativt kan være at man anlegger hekk rundt søppelkasseområdet. Dersom ønskelig kan man også brostensbelegge området slik at store søppelkasser, som krever fast dekke, kan benyttes.

**Forslag til alternativt vedtak:** Inngang til søppelkasseområdet endres ikke. Styret undersøker kostnaden ved å anlegge stakittgjerde, alternativt hekk, og brostensbelegge området og sender ut informasjon til sameiet. Styret gjennomfører prosjektet dersom det blir flertall for det i sameiet.

## **Forslag fra seksjon 1, Åshild og Jan Erik**

Sakstittel: Åpent forum

*«At Årsmøtet blir et åpent forum det første kvarteret slik at vi kan gå runden rundt for alle seksjoner, og ha rom for åpenhet og diskusjon - samt dele tanker om hvordan vi har det i sameiet og hva som er viktig for hver enkelt. Det vil bidra til at vi blir bedre kjent og får et tryggere boforhold og et mer trivelig fellesskap i sameiet.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et hyggelig initiativ. Årsmøtet er dog kun ment for votering og det må kunne forhåndsstemmes. Derimot, for å imøtekomme dette forslaget, foreslår styret at det åpne forum gjennomføres umiddelbart i etterkant av årsmøtet, for de som ønsker å delta. Det åpne forum har ikke beslutningsmyndighet.

## **Forslag fra seksjon 8: Bent**

Sakstittel: Diverse forslag

1. *«Er at det blir arbeidet med å danne grunnlag for en permanent sykkelparkering i kjeller i tråd med forutsetningene i godkjente bygge godkjennelsen. Parkeringskjelleren er tatt hensyn til at den skal dekke delvis behovet for begge hus. Både 38 A og B. Synes vi ikke legger forholdene gått nok og det blir bare uvennskap og det gir dårlig stemning innenfor bofellesskapet.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger, samt at sameiet har vedtatt at det anlegges utvendig sykkelparkering.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

2. *«Deler eiendommene slik at hvert bygg lever sitt eget liv. Da kan hus A lave sykkelgarasje og søplerom mot øst. Bygg A-B har så forskjellig utgangspunkter at alle er tjent med denne løsningen.»*

**Innspill fra styret:** Hvert bygg har adskilt økonomi. Felleskostnader for hele sameiet, for eks kommunale avgifter, dekkes via brøk mellom byggene. Dersom forslagsstiller mener at sameiet skal splittes opp i to sameier vil det innebære til dels store kostnader å gjennomføre, være svært tidskrevende, økte felleskostnader i etterkant og kreve enstemmighet i dagens sameie.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

3. *«Hvem har ansvar og tar det i forhold til store betongskader på bygg B. Er usikker på hvem som betaler for dette.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere utsendt informasjon, samt kommentar om dette forholdet i årsberetningen. Både ansvaret og reklamasjonen er erkjent av byggherre. Det er allerede avtalt at reklamasjonen skal bli utbedret sensommeren 2026.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

4. *«Min parkeringsplass 20 er 1 handicap parkering. Det har utbygger presset inn en parkeringsplass til plass 19. Dekker ikke kravene. Følges opp som i punkt. 1»*

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

5. *«Til slutt vil jeg nevne at seksjoneringstegningene er bare påført med rødt etter de tidligere godkjente tegningene. Hele garasjesaken bør følges opp med advokat mot kommunen og opprinnelig godkjennelse.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

\*\*\*\*\*

Vedlagt finner du styrets årsberetning, styrets budsjett for 2026 og fullmaktblankett.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Gyldenløves gate 38

## Fullmaktblankett for årsmøte 24. februar 2026 i Sameiet Gyldenløves gate 38

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett uten fullmakt.

Seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

Fylles bare ut av seksjonseier som møter ved fullmektig:

Fullmektigens navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Seksjonseiers navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Undertegnede gir fullmektigen rett til å møte og avgi stemmer på mine vegne på årsmøtet 24. februar 2026.

Signatur

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Seksjonseierens signatur

Seksjonseierne i  
Sameiet Gyldenløves gate 38

Oslo, 9. februar 2026

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 24. FEBRUAR 2026**

Årsmøte holdes tirsdag 24. februar kl. 18:00 i Gyldenløves gate 38b 2.etg.

Dersom du ikke kan møte selv, kan du gi noen en fullmakt til å møte på dine vegne (f.eks. et styremedlem). Fullmakten må være skriftlig og datert, angi seksjonseiers navn og navn på fullmektigen og være signert av seksjonseier. Fullmakten legges frem senest ved møtets begynnelse. Alternativt kan du forhåndsstemme ved å sende e-post til styret.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1) Valg av møteleder (Christian Belck-Olsen)  
*Vedtatt*
- 2) Registrering av oppmøte  
*Alle 11 seksjoner, med unntak av to eksterne eiere av parkeringsplass, var til stede. Christian Belck-Olsen hadde fullmakt på vegne av: Lotte Inger, Arne Berdal og Karoline Hasselvold.*
- 3) Valg av møtesekretær (Jan Erik Klepsland)  
*Vedtatt*
- 4) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen (Christian Belck-Olsen og Jan Erik Klepsland)  
*Vedtatt*
- 5) Godkjenning av innkallingen og agendaen  
*Vedtatt*
- 6) Redegjørelse fra styret om styrets arbeid i 2025 (vedlagt)  
*Det ble redegjort for forskjellen mellom bruksrett og adgangsrett i garasjekjeller.*
- 7) Informasjon om budsjett for 2026 (vedlagt) – styret sender alle en e-post med ny husleie som er gyldig fom april-26.  
*Tatt til etterretning*

- 8) Valg av styremedlemmer: Alle styremedlemmer ønsker å fortsette og det er ikke behov for noen votering.  
*Tatt til etterretning*
- 9) Innkomne saker fra seksjonseiere.

**Forslag fra seksjon 2, Kristine og Arne-Petter:**

Sakstittel: Sjøppelkasser

*«Foreslår å gjerde inn søppelkassene med stakitt-gjerde tilsvarende det som er rundt hagen med port ut mot Gyldenløvesgate. Vi har fått tilbud på dette inkludert en tak-konstruksjon på 40.000. Foreslår å droppe taket og anslår da en kostnad på 25.000. Vi kan også, for å ytterligere redusere kostnadene, benytte stakitt som ligger lagret i garasjen. Antar at det som ligger der er tilstrekkelig.*

*Slik vi forstår sameiets økonomi burde dette være mulig uten å hente inn kapital.»*

**Innspill fra styret:** Dette er blitt diskutert av styret ved tidligere anledninger. Konklusjonen er at det ikke er ønskelig å ha inngang til søppelkassene fra fortau. Et alternativt kan være at man anlegger hekk rundt søppelkasseområdet. Dersom ønskelig kan man også brostensbelegge området slik at store søppelkasser, som krever fast dekke, kan benyttes.

**Forslag til alternativt vedtak:** Inngang til søppelkasseområdet endres ikke. Styret undersøker kostnaden ved å anlegge stakittgjerde, alternativt hekk, og brostensbelegge området og sender ut informasjon til sameiet. Styret gjennomfører prosjektet dersom det blir flertall for det i sameiet.

***Det ble enstemmig vedtatt at seksjon 2 (Sanne) sender styret tilbudet de har mottatt og at styret må godkjenne tilbudet før prosjektet er tillatt igangsatt. Budsjett for prosjektet er kr 25 000.***

**Forslag fra seksjon 1, Åshild og Jan Erik**

Sakstittel: Åpent forum

*«At Årsmøtet blir et åpent forum det første kvarteret slik at vi kan gå runden rundt for alle seksjoner, og ha rom for åpenhet og diskusjon - samt dele tanker om hvordan vi har det i sameiet og hva som er viktig for hver enkelt. Det vil bidra til at vi blir bedre kjent og får et tryggere boforhold og et mer trivelig fellesskap i sameiet.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et hyggelig initiativ. Årsmøtet er dog kun ment for votering og det må kunne forhåndsstemmes. Derimot, for å imøtekomme dette forslaget, foreslår styret at det åpne forum gjennomføres umiddelbart i etterkant av årsmøtet, for de som ønsker å delta. Det åpne forum har ikke beslutningsmyndighet.

***Enstemmig vedtatt.***

**Forslag fra seksjon 8: Bent**

Sakstittel: Diverse forslag

1. «Er at det blir arbeidet med å danne grunnlag for en permanent sykkelparkering i kjeller i tråd med forutsetningene i godkjente bygge godkjenningen. Parkeringskjelleren er tatt hensyn til at den skal dekke delvis behovet for begge hus. Både 38 A og B. Synes vi ikke legger forholdene gått nok og det blir bare uvennskap og det gir dårlig stemning innenfor bofellesskapet.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger, samt at sameiet har vedtatt at det anlegges utvendig sykkelparkering.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

2. «Deler eiendommene slik at hvert bygg lever sitt eget liv. Da kan hus A lave sykkelgarasje og søplerom mot øst. Bygg A-B har så forskjellig utgangspunkter at alle er tjent med denne løsningen.»

**Innspill fra styret:** Hvert bygg har adskilt økonomi. Felleskostnader for hele sameiet, for eks kommunale avgifter, dekkes via brøk mellom byggene. Dersom forslagsstiller mener at sameiet skal splittes opp i to sameier vil det innebære til dels store kostander å gjennomføre, være svært tidskrevende, økte felleskostnader i etterkant og kreve enstemmighet i dagens sameie.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

3. «Hvem har ansvar og tar det i forhold til store betongskader på bygg B. Er usikker på hvem som betaler for dette.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere utsendt informasjon, samt kommentar om dette forholdet i årsberetningen. Både ansvaret og reklamasjonen er erkjent av byggherre. Det er allerede avtalt at reklamasjonen skal bli utbedret sensommeren 2026.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

4. «Min parkeringsplass 20 er 1 handicap parkering. Det har utbygger presset inn en parkeringsplass til plass 19. Dekker ikke kravene. Følges opp som i punkt. 1»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

5. «Til slutt vil jeg nevne at seksjoneringstegningene er bare påført med rødt etter de tidligere godkjente tegningene. Hele garasjesaken bør følges opp med advokat mot kommunen og opprinnelig godkjenning.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

\*\*\*\*\*

Vedlagt finner du styrets årsberetning, styrets budsjett for 2026 og fullmaktblankett.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Gyldenløves gate 38

## Fullmaktblankett for årsmøte 24. februar 2026 i Sameiet Gyldenløves gate 38

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett uten fullmakt.

Seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

Fylles bare ut av seksjonseier som møter ved fullmektig:

Fullmektigens navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Seksjonseiers navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Undertegnede gir fullmektigen rett til å møte og avgi stemmer på mine vegne på årsmøtet 24. februar 2026.

Signatur

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Seksjonseierens signatur

## Årsberetning for Boligsameiet Gyldenløves gate 38 – 2025

### Kjære beboere,

Det siste året har vært preget av både fremdrift og godt samarbeid, men også enkelte utfordringer som naturlig følger med det å forvalte et boligsameie. Styret ønsker i denne årsberetningen å gi en oversikt over arbeidet som er gjort, status i sameiet og våre prioriteringer fremover.

---

### Arbeidet med hagen skrider frem

Det er gjort flere hyggelige løft i hagen siden forrige årsmøte. På forsiden av bygg A er det etablert nye blomsterbed, helt uten kostnad for sameiet. Rundt trappeoppgangen til bygg B er det også gjort klart for tilsvarende bed. Begge områder vil bli beplanted i løpet av kommende år, og styret er sikre på at dette vil bidra til et enda triveligere uteområde for alle beboere.

---

### Styremøter og økonomi

I år har styret valgt en mer effektiv arbeidsform uten fysiske styremøter. Alle saker har i stedet blitt avklart fortløpende. Dette har spart tid og gjort styrearbeidet mer smidig.

Økonomien i bygg B er god, og på grunn av en solid buffer valgte styret å sette innbetaling av husleie på pause mot slutten av året.

I bygg A er situasjonen mer krevende. Her er det større behov for vedlikehold og uforutsette tiltak kan forekomme, og dagens buffer er ikke tilstrekkelig. For å sikre en forsvarlig drift og håndtere nødvendige utbedringer, har styret derfor besluttet å øke felleskostnadene for bygg A. Det er også tatt høyde for elektriske arbeider med hovedsikringen i bygg A, men det kan være behov for å kalle inn kapital dersom kostnaden med dette ikke kan dekkes over drift.

Sameiets mål er at begge bygg skal ha en buffer tilsvarende cirka fire måneders innbetalinger. Bygg B har allerede oppnådd dette, mens bygg A må fremover bygge opp mer kapital. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig drift, samt slik at styret kan utføre tiltak uten å kalle inn kapital.

---

### Tidstyver

Styrets arbeid er tidvis krevende, og i år har spesielt én sak vært svært tidkrevende:

**sykkelparkeringen i garasjen.** Det har blitt gitt løpende tilbakemeldinger og avklaringer fra styret og andre, men enkelte henvendelser har kommet gjentatte ganger, ofte uten at svarene har blitt tatt til etterretning.

Videre opplever styret også til dels motarbeidelse i enkelte prosesser. Dette sliter både på styret og på fellesskapet.

Vi vil derfor minne om: **Et godt bomiljø er et felles ansvar. Når sameiet har tatt en avgjørelse, må den respekteres – også om man personlig er uenig.**

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra positivt og være gode ambassadører for trivsel.

---

## **Vedtak og gjennomførte tiltak**

Alle vedtak fra fjorårets årsmøte er gjennomført.

Brannsikringen i bygg A er nå etablert i henhold til gjeldende krav. Brannsikkerhet er en av styrets viktigste oppgaver, og vi ber alle beboere gjøre seg kjent med branninstruksen som ligger vedlagt innkallingen.

---

## **Fremtidige fokusområder**

### **Bygg A:**

Dette er et eldre bygg med stadig behov for vedlikehold. For å unngå etterslep og sikre forsvarlig drift, er det nødvendig å styrke den økonomiske bufferen. Dette er bakgrunnen for økningen i felleskostnadene.

### **Bygg B:**

Arbeidet knyttet til reklamasjonen av fasaden er utsatt til sensommeren 2026. Kostnadene knyttet til dette skal dekkes av utbygger.

---

## **Takk for samarbeidet**

Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeid, engasjement og konstruktive innspill gjennom året. Sammen skaper vi et godt og trygt bomiljø – og vi ser frem til et nytt år med utvikling og trivsel for hele sameiet.

Seksjonseierne i  
Sameiet Gyldenløves gate 38

Oslo, 9. februar 2026

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 24. FEBRUAR 2026**

Årsmøte holdes tirsdag 24. februar kl. 18:00 i Gyldenløves gate 38b 2.etg.

Dersom du ikke kan møte selv, kan du gi noen en fullmakt til å møte på dine vegne (f.eks. et styremedlem). Fullmakten må være skriftlig og datert, angi seksjonseiers navn og navn på fullmektigen og være signert av seksjonseier. Fullmakten legges frem senest ved møtets begynnelse. Alternativt kan du forhåndsstemme ved å sende e-post til styret.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1) Valg av møteleder (Christian Belck-Olsen)  
*Vedtatt*
- 2) Registrering av oppmøte  
*Alle 11 seksjoner, med unntak av to eksterne eiere av parkeringsplass, var til stede.  
Christian Belck-Olsen hadde fullmakt på vegne av: Lotte Inger, Arne Berdal og Karoline Hasselvoid.*
- 3) Valg av møtesekretær (Jan Erik Klepsland)  
*Vedtatt*
- 4) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen (Christian Belck-Olsen og Jan Erik Klepsland)  
*Vedtatt*
- 5) Godkjenning av innkallingen og agendaen  
*Vedtatt*
- 6) Redegjørelse fra styret om styrets arbeid i 2025 (vedlagt)  
*Det ble redegjort for forskjellen mellom bruksrett og adgangsrett i garasjekjeller.*
- 7) Informasjon om budsjett for 2026 (vedlagt) – styret sender alle en e-post med ny husleie som er gyldig fom april-26.  
*Tatt til etterretning*

- 8) Valg av styremedlemmer: Alle styremedlemmer ønsker å fortsette og det er ikke behov for noen votering.  
*Tatt til etterretning*
- 9) Innkomne saker fra seksjonseiere.

**Forslag fra seksjon 2, Kristine og Arne-Petter:**

Sakstittel: Sjøppelkasser

*«Foreslår å gjerde inn søppelkassene med stakitt-gjerde tilsvarende det som er rundt hagen med port ut mot Gyldenløvesgate. Vi har fått tilbud på dette inkludert en tak-konstruksjon på 40.000. Foreslår å droppe taket og anslår da en kostnad på 25.000. Vi kan også, for å ytterligere redusere kostnadene, benytte stakitt som ligger lagret i garasjen. Antar at det som ligger der er tilstrekkelig.*

*Slik vi forstår sameiets økonomi burde dette være mulig uten å hente inn kapital.»*

**Innspill fra styret:** Dette er blitt diskutert av styret ved tidligere anledninger. Konklusjonen er at det ikke er ønskelig å ha inngang til søppelkassene fra fortau. Et alternativt kan være at man anlegger hekk rundt søppelkasseområdet. Dersom ønskelig kan man også brostensbelegge området slik at store søppelkasser, som krever fast dekke, kan benyttes.

**Forslag til alternativt vedtak:** Inngang til søppelkasseområdet endres ikke. Styret undersøker kostnaden ved å anlegge stakittgjerde, alternativt hekk, og brostensbelegge området og sender ut informasjon til sameiet. Styret gjennomfører prosjektet dersom det blir flertall for det i sameiet.

***Det ble enstemmig vedtatt at seksjon 2 (Sanne) sender styret tilbudet de har mottatt og at styret må godkjenne tilbudet før prosjektet er tillatt igangsatt. Budsjett for prosjektet er kr 25 000.***

**Forslag fra seksjon 1, Åshild og Jan Erik**

Sakstittel: Åpent forum

*«At Årsmøtet blir et åpent forum det første kvarteret slik at vi kan gå runden rundt for alle seksjoner, og ha rom for åpenhet og diskusjon - samt dele tanker om hvordan vi har det i sameiet og hva som er viktig for hver enkelt. Det vil bidra til at vi blir bedre kjent og får et tryggere boforhold og et mer trivelig fellesskap i sameiet.»*

**Innspill fra styret:** Dette er et hyggelig initiativ. Årsmøtet er dog kun ment for votering og det må kunne forhåndsstemmes. Derimot, for å imøtekomme dette forslaget, foreslår styret at det åpne forum gjennomføres umiddelbart i etterkant av årsmøtet, for de som ønsker å delta. Det åpne forum har ikke beslutningsmyndighet.

***Enstemmig vedtatt.***

**Forslag fra seksjon 8: Bent**

Sakstittel: Diverse forslag

1. «Er at det blir arbeidet med å danne grunnlag for en permanent sykkelparkering i kjeller i tråd med forutsetningene i godkjente bygge godkjenningen. Parkeringskjelleren er tatt hensyn til at den skal dekke delvis behovet for begge hus. Både 38 A og B. Synes vi ikke legger forholdene gått nok og det blir bare uvennskap og det gir dårlig stemning innenfor bofellesskapet.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger, samt at sameiet har vedtatt at det anlegges utvendig sykkelparkering.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

2. «Deler eiendommene slik at hvert bygg lever sitt eget liv. Da kan hus A lave sykkelgarasje og søplerom mot øst. Bygg A-B har så forskjellig utgangspunkter at alle er tjent med denne løsningen.»

**Innspill fra styret:** Hvert bygg har adskilt økonomi. Felleskostnader for hele sameiet, for eks kommunale avgifter, dekkes via brøk mellom byggene. Dersom forslagsstiller mener at sameiet skal splittes opp i to sameier vil det innebære til dels store kostnader å gjennomføre, være svært tidskrevende, økte felleskostnader i etterkant og kreve enstemmighet i dagens sameie.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

3. «Hvem har ansvar og tar det i forhold til store betongskader på bygg B. Er usikker på hvem som betaler for dette.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere utsendt informasjon, samt kommentar om dette forholdet i årsberetningen. Både ansvaret og reklamasjonen er erkjent av byggherre. Det er allerede avtalt at reklamasjonen skal bli utbedret sensommeren 2026.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

4. «Min parkeringsplass 20 er 1 handicap parkering. Det har utbygger presset inn en parkeringsplass til plass 19. Dekker ikke kravene. Følges opp som i punkt. 1»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

5. «Til slutt vil jeg nevne at seksjoneringstegningene er bare påført med rødt etter de tidligere godkjente tegningene. Hele garasjesaken bør følges opp med advokat mot kommunen og opprinnelig godkjenning.»

**Innspill fra styret:** Dette er et forhold som hverken styret eller sameiet er del av og må avklares mellom kjøper og selger. Videre vises det til tidligere dialog mellom kjøper og selger.

**Styret har besluttet at forslaget ikke blir fremmet for votering.**

\*\*\*\*\*

Vedlagt finner du styrets årsberetning, styrets budsjett for 2026 og fullmaktblankett.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Gyldenløves gate 38

## Fullmaktblankett for årsmøte 24. februar 2026 i Sameiet Gyldenløves gate 38

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett uten fullmakt.

Seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

Fylles bare ut av seksjonseier som møter ved fullmektig:

Fullmektigens navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Seksjonseiers navn (blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Undertegnede gir fullmektigen rett til å møte og avgi stemmer på mine vegne på årsmøtet 24. februar 2026.

Signatur

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Seksjonseierens signatur

MAP ARKITEKTER AS  
Sommerrogata 1  
0255 OSLO

Deres ref.:  
GUNNAR GRINDE

Vår ref. (saksnr.):  
201506167 - 261  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Anne Oline Gammelsæter

Dato: 30.10.2023

Adresse: GYLDENLØVES GATE 38B  
Tiltakshaver: GYLDENLØVES GATE 38 AS  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 212/429/0/0  
Søker: MAP ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Gyldenløves gate 38 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg med parkeringskjeller, mottatt 27.10.2023.**

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.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506167			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan			2/23
Utomhusplan	A-206	15.04.2015	2/24
Situasjonsplan	D-1a	02.09.2014	8/3
Plan 1 etasje	A-4-12-101	19.06.2020	207/11
Plan 2 etasje	A-4-12-201	19.06.2020	207/12
Plan 3 etasje	A-4-12-301	19.06.2020	207/13
Plan takterrasse	A-4-12-401	19.06.2020	207/14

Fasadeoppstilling	A-4-52-010	19.06.2020	207/22
Snitt A-A	A-4-42-001	25.09.2020	221/4
Snitt B-B	A-4-42-002	25.09.2020	221/5
Snitt C-C	A-4-42-003	25.09.2020	221/6
Fasade sør-øst	A-4-52-001	25.09.2020	221/7
Fasade nord-øst	A-4-52-002	25.09.2020	221/8
Fasade nord-vest	A-4-52-003	25.09.2020	221/9
Fasade sør-vest	A-4-52-004	25.09.2020	221/10
Plan kjeller ny	A-4-12-001	19.06.2020	240/6

## Sluttrapport for

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.10.2023.

## 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

**Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler**

**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

GYLDENLØVES GATE 38 AS, Jeppes vei 8, 0768 OSLO

## Årsberetning for Boligsameiet Gyldenløves gate 38 – 2025

### Kjære beboere,

Det siste året har vært preget av både fremdrift og godt samarbeid, men også enkelte utfordringer som naturlig følger med det å forvalte et boligsameie. Styret ønsker i denne årsberetningen å gi en oversikt over arbeidet som er gjort, status i sameiet og våre prioriteringer fremover.

---

### Arbeidet med hagen skrider frem

Det er gjort flere hyggelige løft i hagen siden forrige årsmøte. På forsiden av bygg A er det etablert nye blomsterbed, helt uten kostnad for sameiet. Rundt trappeoppgangen til bygg B er det også gjort klart for tilsvarende bed. Begge områder vil bli beplantet i løpet av kommende år, og styret er sikre på at dette vil bidra til et enda triveligere uteområde for alle beboere.

---

### Styremøter og økonomi

I år har styret valgt en mer effektiv arbeidsform uten fysiske styremøter. Alle saker har i stedet blitt avklart fortløpende. Dette har spart tid og gjort styrearbeidet mer smidig.

Økonomien i bygg B er god, og på grunn av en solid buffer valgte styret å sette innbetaling av husleie på pause mot slutten av året.

I bygg A er situasjonen mer krevende. Her er det større behov for vedlikehold og uforutsette tiltak kan forekomme, og dagens buffer er ikke tilstrekkelig. For å sikre en forsvarlig drift og håndtere nødvendige utbedringer, har styret derfor besluttet å øke felleskostnadene for bygg A. Det er også tatt høyde for elektriske arbeider med hovedsikringen i bygg A, men det kan være behov for å kalle inn kapital dersom kostnaden med dette ikke kan dekkes over drift.

Sameiets mål er at begge bygg skal ha en buffer tilsvarende cirka fire måneders innbetalinger. Bygg B har allerede oppnådd dette, mens bygg A må fremover bygge opp mer kapital. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig drift, samt slik at styret kan utføre tiltak uten å kalle inn kapital.

---

### Tidstyver

Styrets arbeid er tidvis krevende, og i år har spesielt én sak vært svært tidkrevende:

**sykkelparkeringen i garasjen.** Det har blitt gitt løpende tilbakemeldinger og avklaringer fra styret og andre, men enkelte henvendelser har kommet gjentatte ganger, ofte uten at svarene har blitt tatt til etterretning.

Videre opplever styret også til dels motarbeidelse i enkelte prosesser. Dette sliter både på styret og på fellesskapet.

Vi vil derfor minne om: **Et godt bomiljø er et felles ansvar. Når sameiet har tatt en avgjørelse, må den respekteres – også om man personlig er uenig.**

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra positivt og være gode ambassadører for trivsel.

---

## **Vedtak og gjennomførte tiltak**

Alle vedtak fra fjorårets årsmøte er gjennomført.

Brannsikringen i bygg A er nå etablert i henhold til gjeldende krav. Brannsikkerhet er en av styrets viktigste oppgaver, og vi ber alle beboere gjøre seg kjent med branninstruksen som ligger vedlagt innkallingen.

---

## **Fremtidige fokusområder**

### **Bygg A:**

Dette er et eldre bygg med stadig behov for vedlikehold. For å unngå etterslep og sikre forsvarlig drift, er det nødvendig å styrke den økonomiske bufferen. Dette er bakgrunnen for økningen i felleskostnadene.

### **Bygg B:**

Arbeidet knyttet til reklamasjonen av fasaden er utsatt til sensommeren 2026. Kostnadene knyttet til dette skal dekkes av utbygger.

---

## **Takk for samarbeidet**

Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeid, engasjement og konstruktive innspill gjennom året. Sammen skaper vi et godt og trygt bomiljø – og vi ser frem til et nytt år med utvikling og trivsel for hele sameiet.

## Årsberetning for Boligsameiet Gyldenløves gate 38 – 2025

### Kjære beboere,

Det siste året har vært preget av både fremdrift og godt samarbeid, men også enkelte utfordringer som naturlig følger med det å forvalte et boligsameie. Styret ønsker i denne årsberetningen å gi en oversikt over arbeidet som er gjort, status i sameiet og våre prioriteringer fremover.

---

### Arbeidet med hagen skrider frem

Det er gjort flere hyggelige løft i hagen siden forrige årsmøte. På forsiden av bygg A er det etablert nye blomsterbed, helt uten kostnad for sameiet. Rundt trappeoppgangen til bygg B er det også gjort klart for tilsvarende bed. Begge områder vil bli beplantet i løpet av kommende år, og styret er sikre på at dette vil bidra til et enda triveligere uteområde for alle beboere.

---

### Styremøter og økonomi

I år har styret valgt en mer effektiv arbeidsform uten fysiske styremøter. Alle saker har i stedet blitt avklart fortløpende. Dette har spart tid og gjort styrearbeidet mer smidig.

Økonomien i bygg B er god, og på grunn av en solid buffer valgte styret å sette innbetaling av husleie på pause mot slutten av året.

I bygg A er situasjonen mer krevende. Her er det større behov for vedlikehold og uforutsette tiltak kan forekomme, og dagens buffer er ikke tilstrekkelig. For å sikre en forsvarlig drift og håndtere nødvendige utbedringer, har styret derfor besluttet å øke felleskostnadene for bygg A. Det er også tatt høyde for elektriske arbeider med hovedsikringen i bygg A, men det kan være behov for å kalle inn kapital dersom kostnaden med dette ikke kan dekkes over drift.

Sameiets mål er at begge bygg skal ha en buffer tilsvarende cirka fire måneders innbetalinger. Bygg B har allerede oppnådd dette, mens bygg A må fremover bygge opp mer kapital. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig drift, samt slik at styret kan utføre tiltak uten å kalle inn kapital.

---

### Tidstyver

Styrets arbeid er tidvis krevende, og i år har spesielt én sak vært svært tidkrevende:

**sykkelparkeringen i garasjen.** Det har blitt gitt løpende tilbakemeldinger og avklaringer fra styret og andre, men enkelte henvendelser har kommet gjentatte ganger, ofte uten at svarene har blitt tatt til etterretning.

Videre opplever styret også til dels motarbeidelse i enkelte prosesser. Dette sliter både på styret og på fellesskapet.

Vi vil derfor minne om: **Et godt bomiljø er et felles ansvar. Når sameiet har tatt en avgjørelse, må den respekteres – også om man personlig er uenig.**

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra positivt og være gode ambassadører for trivsel.

---

## **Vedtak og gjennomførte tiltak**

Alle vedtak fra fjorårets årsmøte er gjennomført.

Brannsikringen i bygg A er nå etablert i henhold til gjeldende krav. Brannsikkerhet er en av styrets viktigste oppgaver, og vi ber alle beboere gjøre seg kjent med branninstruksen som ligger vedlagt innkallingen.

---

## **Fremtidige fokusområder**

### **Bygg A:**

Dette er et eldre bygg med stadig behov for vedlikehold. For å unngå etterslep og sikre forsvarlig drift, er det nødvendig å styrke den økonomiske bufferen. Dette er bakgrunnen for økningen i felleskostnadene.

### **Bygg B:**

Arbeidet knyttet til reklamasjonen av fasaden er utsatt til sensommeren 2026. Kostnadene knyttet til dette skal dekkes av utbygger.

---

## **Takk for samarbeidet**

Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeid, engasjement og konstruktive innspill gjennom året. Sammen skaper vi et godt og trygt bomiljø – og vi ser frem til et nytt år med utvikling og trivsel for hele sameiet.

Kjære sameiere,

Det er snart tid for årsmøtet i sameiet vårt. Dette er en viktig anledning for oss alle til å delta i beslutningsprosessen og bidra til utviklingen av vårt felles hjem.

Dersom dere har forslag som dere ønsker årsmøtet skal ta stilling til må de sendes til styret innen lørdag 31. januar. Forslagene må inneholde en kort beskrivelse av problemstillingen, den foreslåtte løsningen og et kostnadsanslag. Årsmøtet skal kunne gjennomføre en votering, dvs stemme for eller imot, på det innsendte forslaget.

Vi oppfordrer alle til å stemme på årsmøtet. Det er tre måter å gjøre dette på:

- Møte opp fysisk på årsmøtet
- Avgi forhåndsstemme
- Gi fullmakt til en annen sameier som kan stemme på dine vegne

Invitasjon til årsmøtet kommer ila februar, men noter deg allerede nå:

- Dato: Tirsdag 24. februar
- Tid: Kl. 18:00
- Hvor: Blir besluttet litt nærmere datoen

Vi ser frem til årsmøtet og håper på et godt oppmøte. Sammen kan vi gjøre sameiet vårt enda bedre. Husk å sende oss dine forslag!

Med vennlig hilsen,

Anne Britt, Jan Erik og Christian

## Brannrutine for Sameiet Gyldenløves gate 38

### Plikter for hver sameier:

1. **Hold rømningsveier frie:** Sørg for at ganger, trapper og nødutganger alltid er frie for hindringer. Husk å måke foran vinduer og på terrasser/balkonger slik at snø ikke hindrer deg i å komme deg ut.
2. **Røykvarsler:** Kontroller at røykvarslere fungerer som de skal. Bytt batterier jevnlig.
3. **Brannslukningsutstyr:** Ha brannslukningsapparat lett tilgjengelig i boligen. Sjekk jevnlig at brannslukningsapparat er i god stand.
4. **Forebygging:** Vær forsiktig med åpen ild, stearin lys og annet som kan forårsake brann.

### Hva du skal gjøre hvis du oppdager brann:

1. **Varsle:** Rop "Brann!" for å varsle naboer og andre sameiere om brannen.
2. **Ring 110:** Kontakt brannvesenet umiddelbart og gi dem nøyaktig informasjon.
3. **Evakuere:** Forlat bygningen raskt og rolig. Bruk trappene, ikke heisen.
4. **Lukk dører:** Lukk dører bak deg for å hindre spredning av brannen.

### Møteplass:

- **Samleplass:** Møteplassen er ved slutten av alléen i krysset Gyldenløves gate og Eckersbergs gate. Gå dit og vent på videre instruksjoner fra brannvesenet.

### Etter evakuering:

- **Oppmøte:** Sørg for at alle er til stede og i sikkerhet. Meld fra til brannvesenet om eventuelle savnede personer.
- **Ikke gå tilbake:** Gå ikke tilbake inn i bygningen før brannvesenet har gitt klarsignal.



Oslo

## S-3517

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gyldenløves gate 38 m.fl. som omreguleres fra byggeområde for bolig til spesialområde-bevaring (bolig).

**Vedtaksdato:** 24.04.1996

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199405045](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER** i tilknytning til reguleringsplan for Gyldenløves gate 38 mfl.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til spesialområde bevaring (bolig).
- § 3. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
- § 4. Dersom en bygning må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal den ved eventuell gjenoppbygging ha tilnærmet samme volum, form og utseende som opprinnelig bygning.  
  
Bygningene tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- § 5. Nybygg eller hovedombygging skal tilfredsstillende krav til sikring mot støy i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy.



Oslo

## S-2952

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tidemands gate 11, Eckersbergs gate 20 og del av Gyldenløves gate 38.

**Vedtaksdato:** 20.01.1988

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198806980](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Tidemands gate 11, Eckersbergsgate 20 og del av Gyldenløves gate 38.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Felt A reguleres til følgende formål i tidsrekkefølge:
1. Byggeområde for ambassade.
  2. Byggeområde for boliger dersom den aktuelle bruk til ambassade opphører.  
Felt B reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- § 3. Innenfor planens felt A og B kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal i felt A ikke overstige 0,75, i felt B skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,4. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.
- § 4. Bebyggelsen skal ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Eventuell sammenbygning mellom eksisterende bygning mot Tidemands gate og ny bebyggelse mot Eckersbergs gate i felt A tillates bare i 1 etasje.
- § 5. Det skal sikres nødvendig plass for parkering på egen grunn, fortrinnsvis i garasjeanlegg. Parkeringsdekningen skal tilfredsstillende de generelle parkeringsnormer for Oslos indre sone.
- § 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for lek og opphold, jfr. paragraf 69 nr 3 i plan- og bygningslov.  
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Trerekken langs Eckersbergs gate som vist på planen skal bevares.



## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

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

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





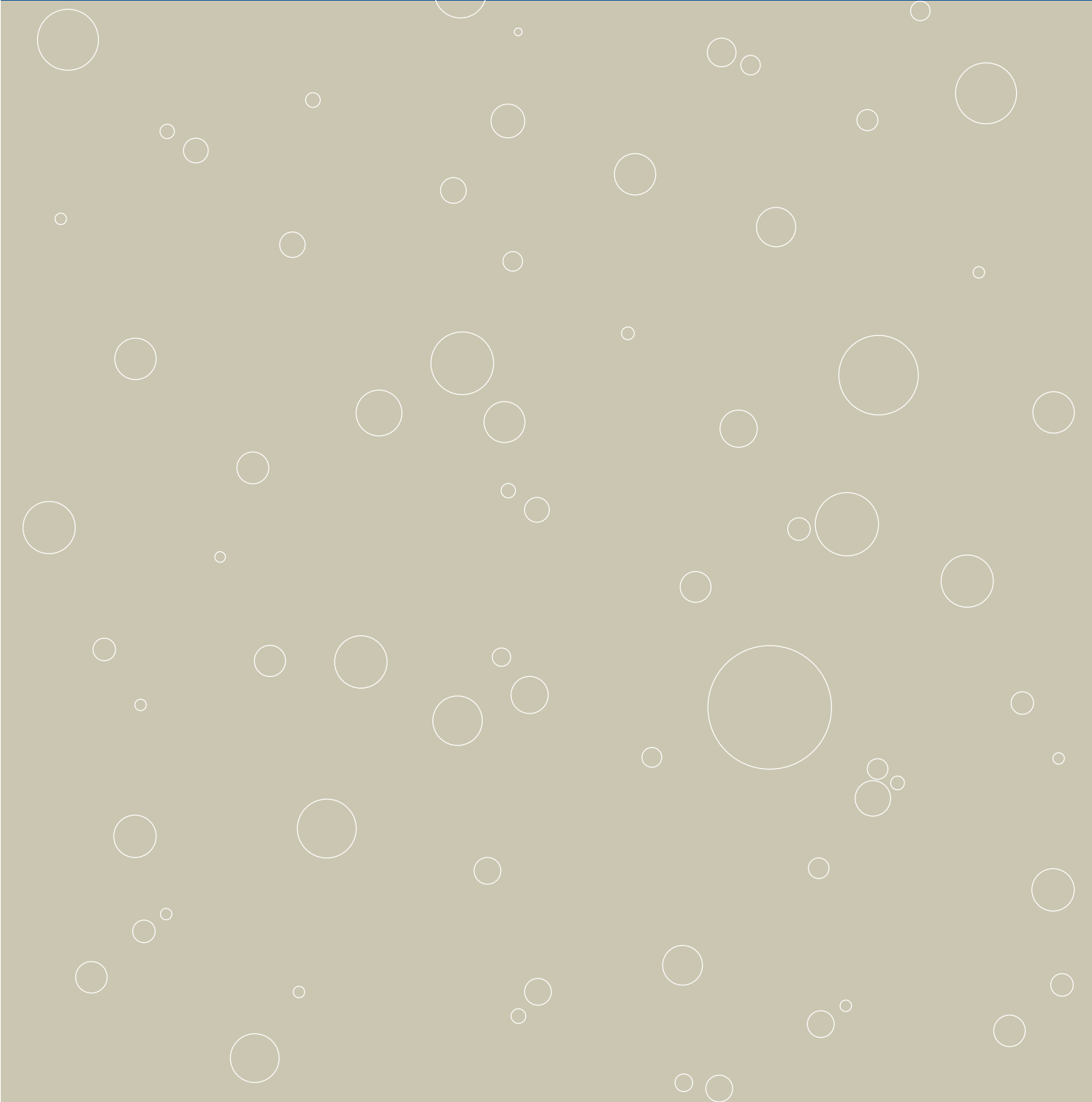
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17  
Vedtatt 22.04.2009

## Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og  
bygningsetaten



# Forord

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

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

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

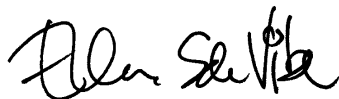
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten  
Februar 2010



Ellen S de Vibe  
Etatsdirektør



Ole Petter Finess  
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

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

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

## 2. Planens mål

### Hovedmål

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

### Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

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

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

## § 4 Planens rettsvirkning

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

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

### § 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

#### *Offentlighet*

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

#### *Biologisk mangfold/naturkvaliteter*

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

#### *Kulturminner*

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

#### *Stedsidentitet*

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

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

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

### **Arealsikring**

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

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

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

### **Universell utforming – tilgjengelighet**

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

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

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

### **Trygge møtesteder**

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

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

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

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

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

### **Støy/forurensing**

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

### **Tilrettelegging for sitteplasser**

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

### **Teknisk service**

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

### **Utforming og materialbehandling**

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

### **Krav til dokumentasjon**

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

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

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

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

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

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

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

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

### **R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:**

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

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

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

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

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

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

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

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

#### **§ 5.2 Torg/plass**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**

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

#### **R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål**

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

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

#### **§ 5.5 Overordnet forbindelse**

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

#### **§ 6 Lokale torg og møteplasser**

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

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

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

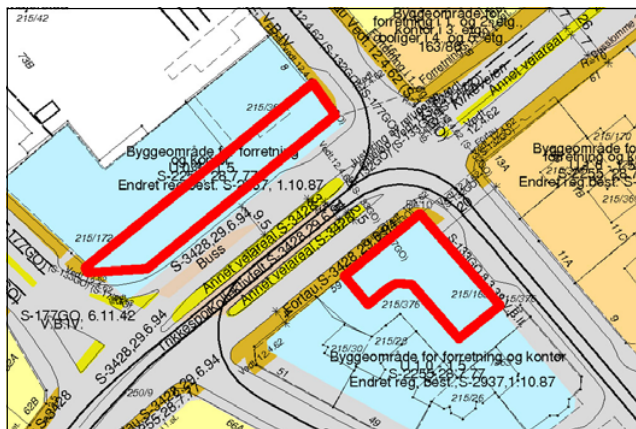
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale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

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



**Sted: Majorstukrysset**

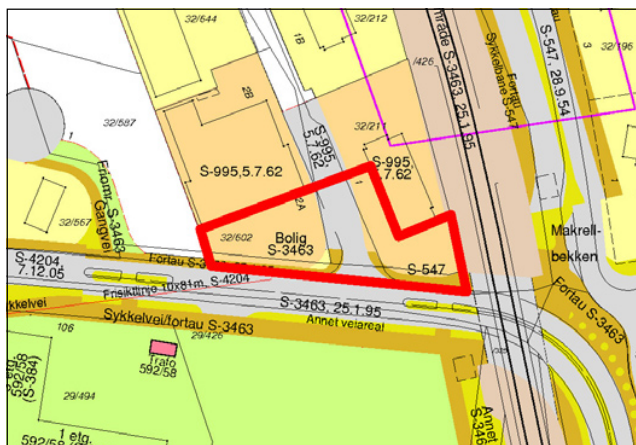
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning/kontor  
(S-2255, vedtatt 28.07.77)  
Grunneier:  
Veigrunn/Oslo kommune



**Bydel Vestre Aker**

**Sted: Makrellbekken**

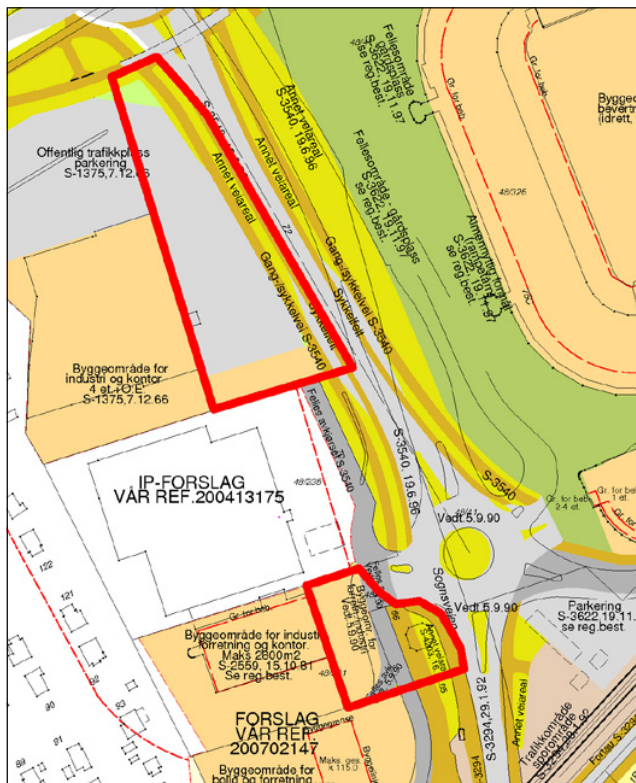
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)  
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(S-995, vedtatt 05.07.62 og  
S-3463, vedtatt 25.01.95)  
Grunneiere:  
Smestad Nye Handelshus AS,  
Øvre Smestad Handelshus AS



**Bydel Nordre Aker**

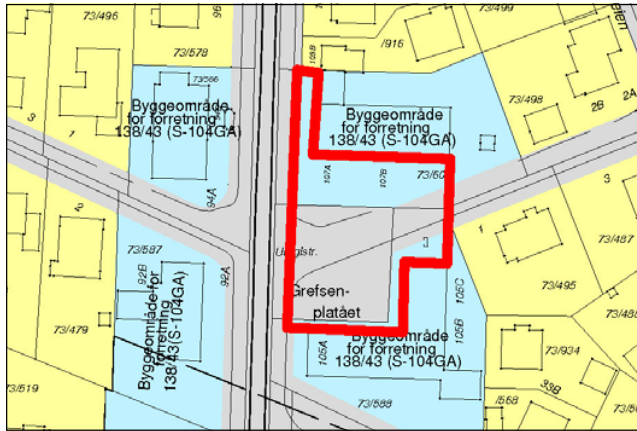
**Sted: Sognsveien 66**

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

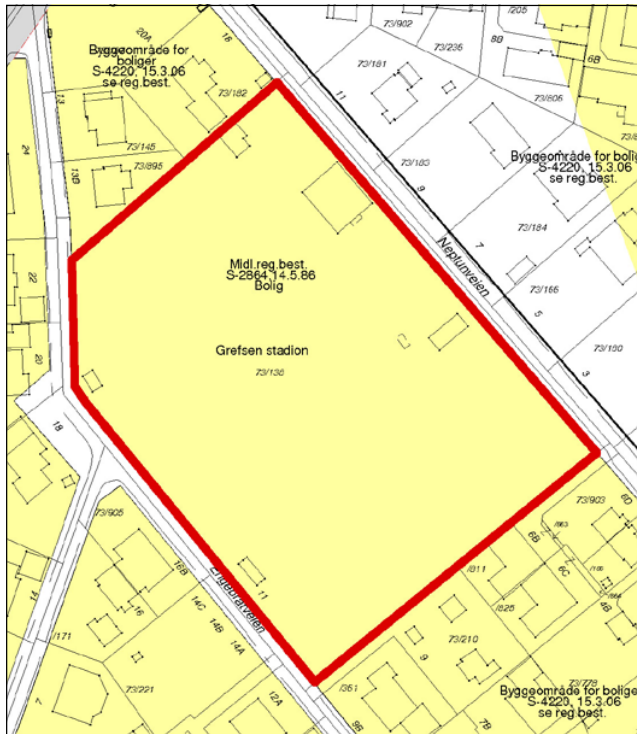


**Sted: Sognsveien 72**

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

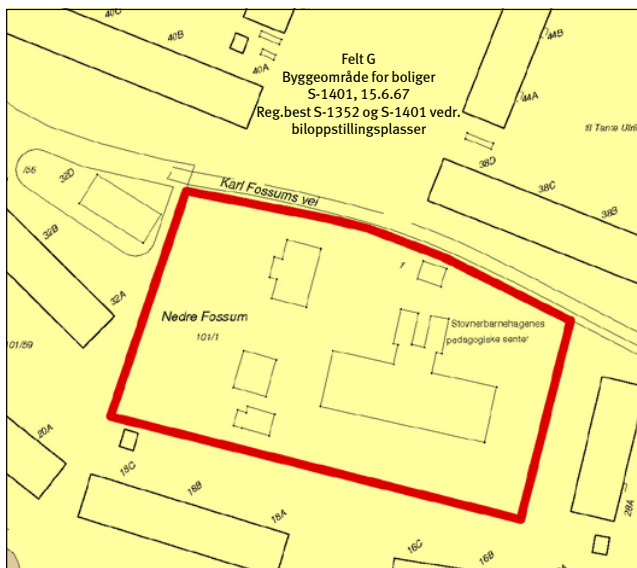


**Sted: Grefsenplatået**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde forretning  
 (S-104GA)  
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

**Bydel Stovner**



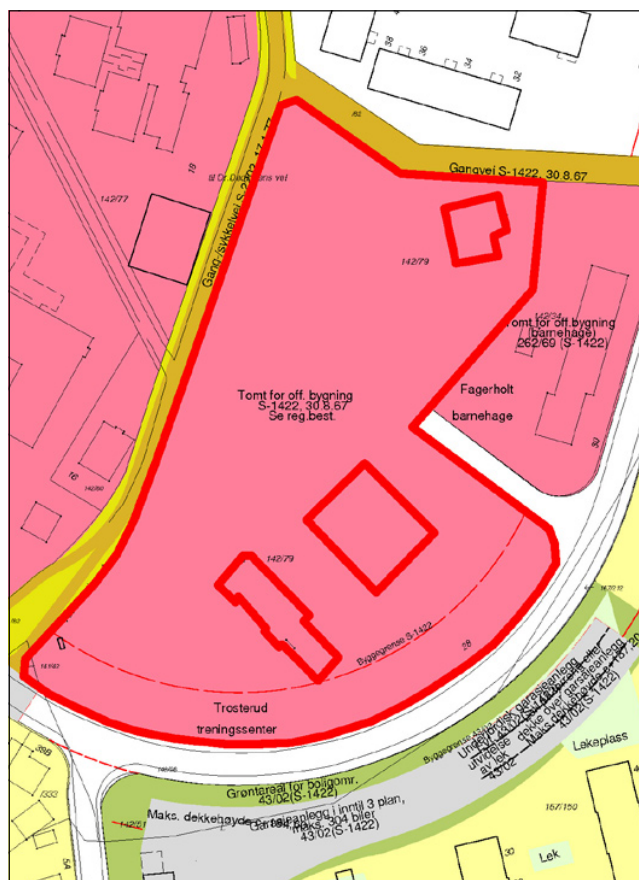
**Sted: Nedre Fossum gård**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)  
 Grunneier:  
 Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

### Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

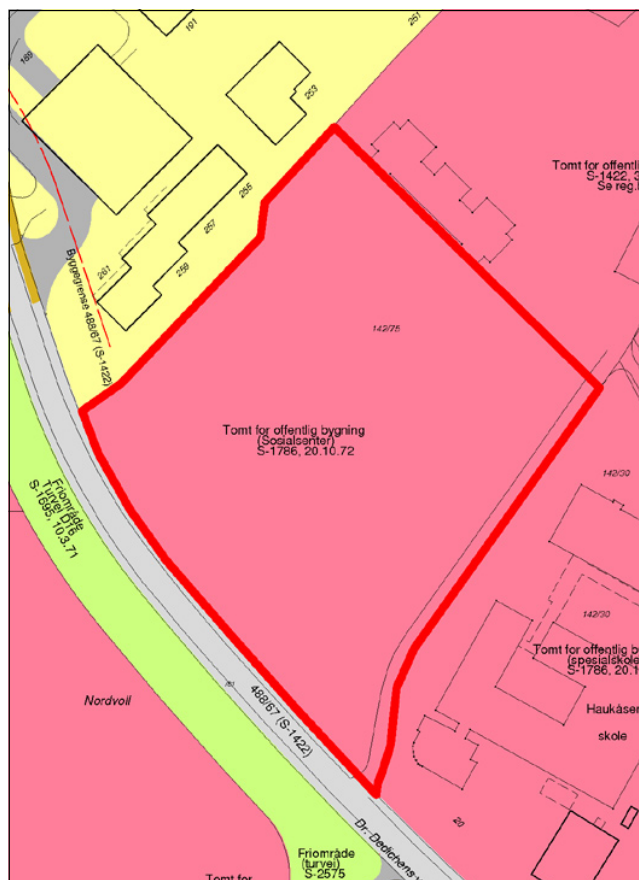


### Sted: Haugerudparken

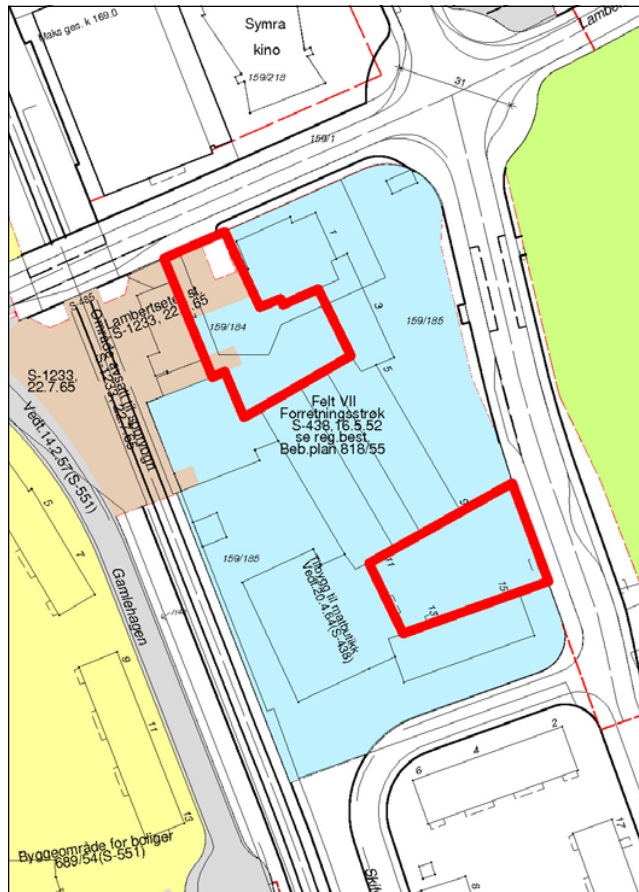
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF

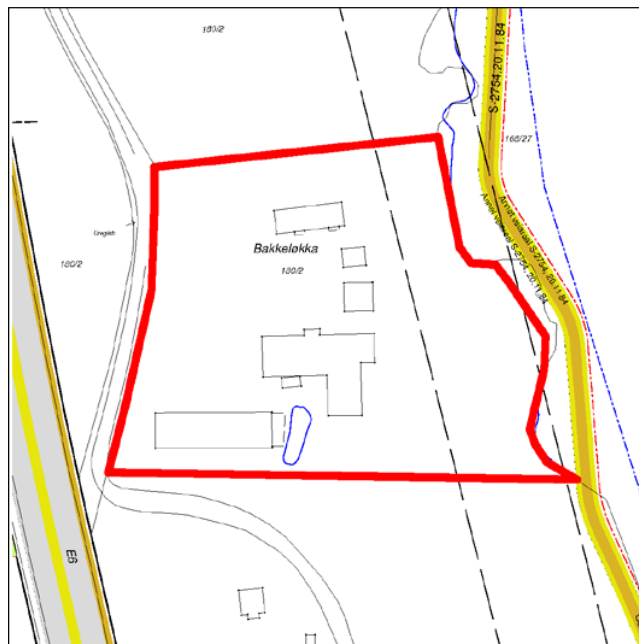


## Bydel Nordstrand



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

## Bydel Søndre Nordstrand



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

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

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

## Planens innhold

### Planen har to hovedfokus:

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

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

### Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

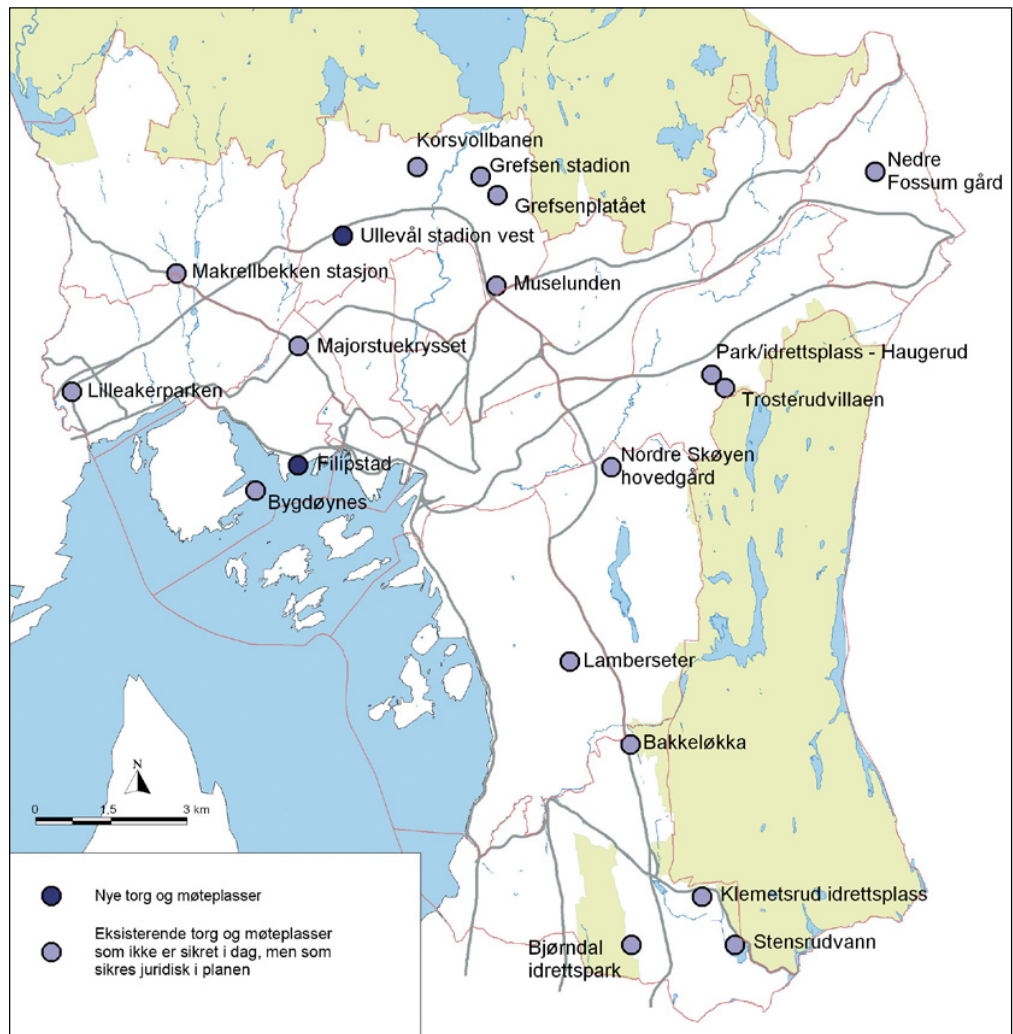
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Eksempler på typer torg og møteplasser

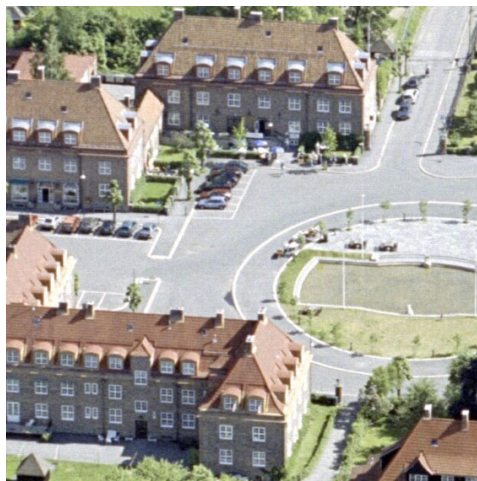
## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*

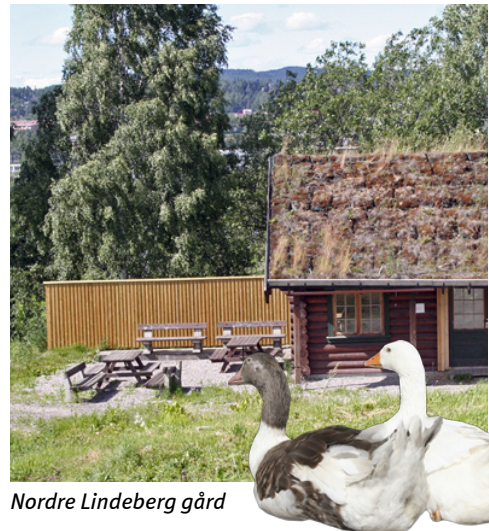


*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

## FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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



### DEFINISJON

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

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

Herav følger planens definisjon:

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

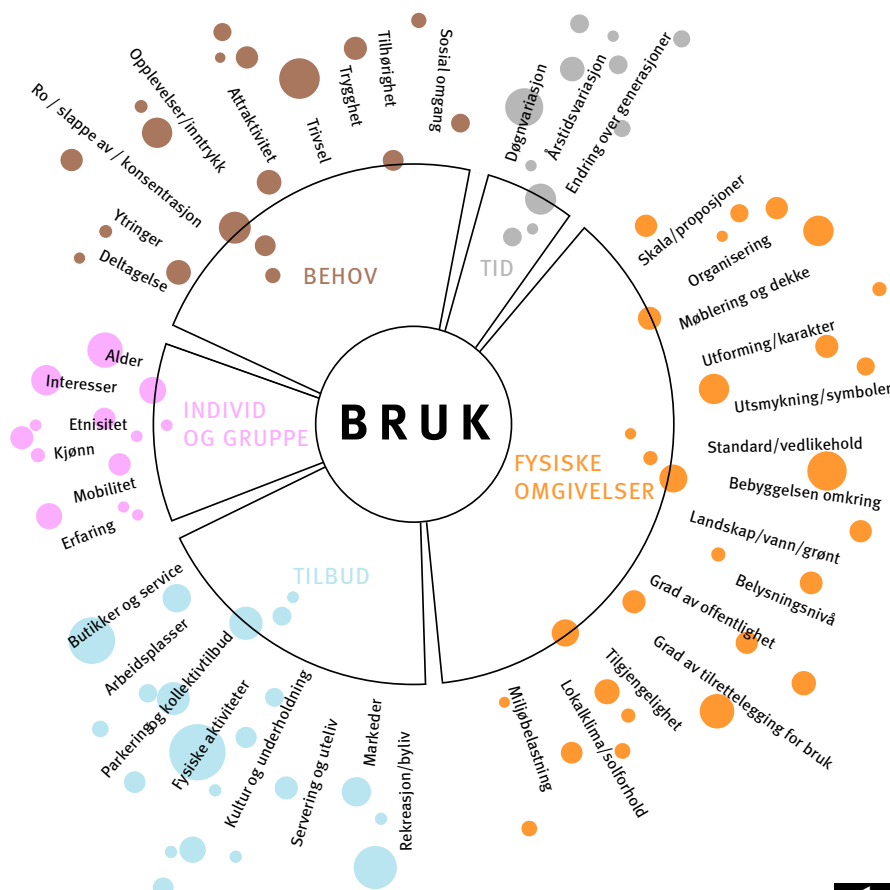
### BYENS UTEROM

**Arenaer for ulike møter**

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

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

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



*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

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



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



### **Møtet med det ukjente**

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

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

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

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

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

## Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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



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

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

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



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



*Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.*

## Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



## 6.2 Sosiale utfordringer

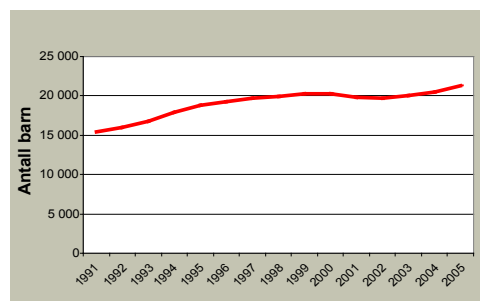
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

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

#### Nye behov

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

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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



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



## IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## PLANSTRATEGI

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

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

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parselhager er viktige møteplasser.

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

## BARN OG UNGE

### Konkurransen mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

### Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

## PLANSTRATEGI

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

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

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

## ELDRE

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

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

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

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

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

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

### Å iakttå og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*



## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

## OFFENTLIG/PRIVAT

### Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

### Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



## PLANSTRATEGI

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

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

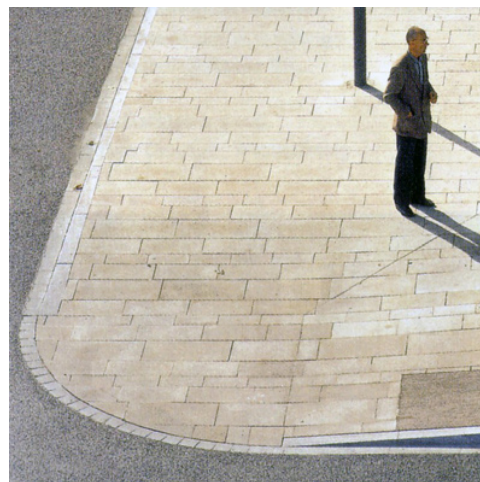
## UNIVERSELL UTFORMING

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

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

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

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



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

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

## PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

## BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

### Økende fokus på trygghet

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

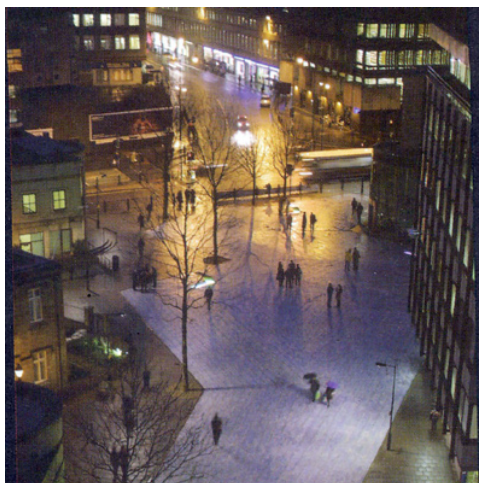
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



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

### 6.3 Fysiske utfordringer

#### ØKTE AREALKONFLIKTER

##### En tettere by gir økt arealkonkurransen

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

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



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

### Behov for nye møteplasser

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

### Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



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

### Restarealer – potensielle møteplasser

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

### MØTEPLASSER I YTRE BY

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

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

#### Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

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

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

### Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

### PLANSTRATEGI

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

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

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

#### Lokale, åpne senterborg bør sikres

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

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

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



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



### PLANSTRATEGI

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

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

## STEDER BLIR MER LIKE

### Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

### Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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





## NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

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

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

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

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

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

### Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



## FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

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

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

## NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

### SAMARBEID

#### Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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

# Litteraturliste

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

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

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

## Øvrige dokumenter

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

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

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

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

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

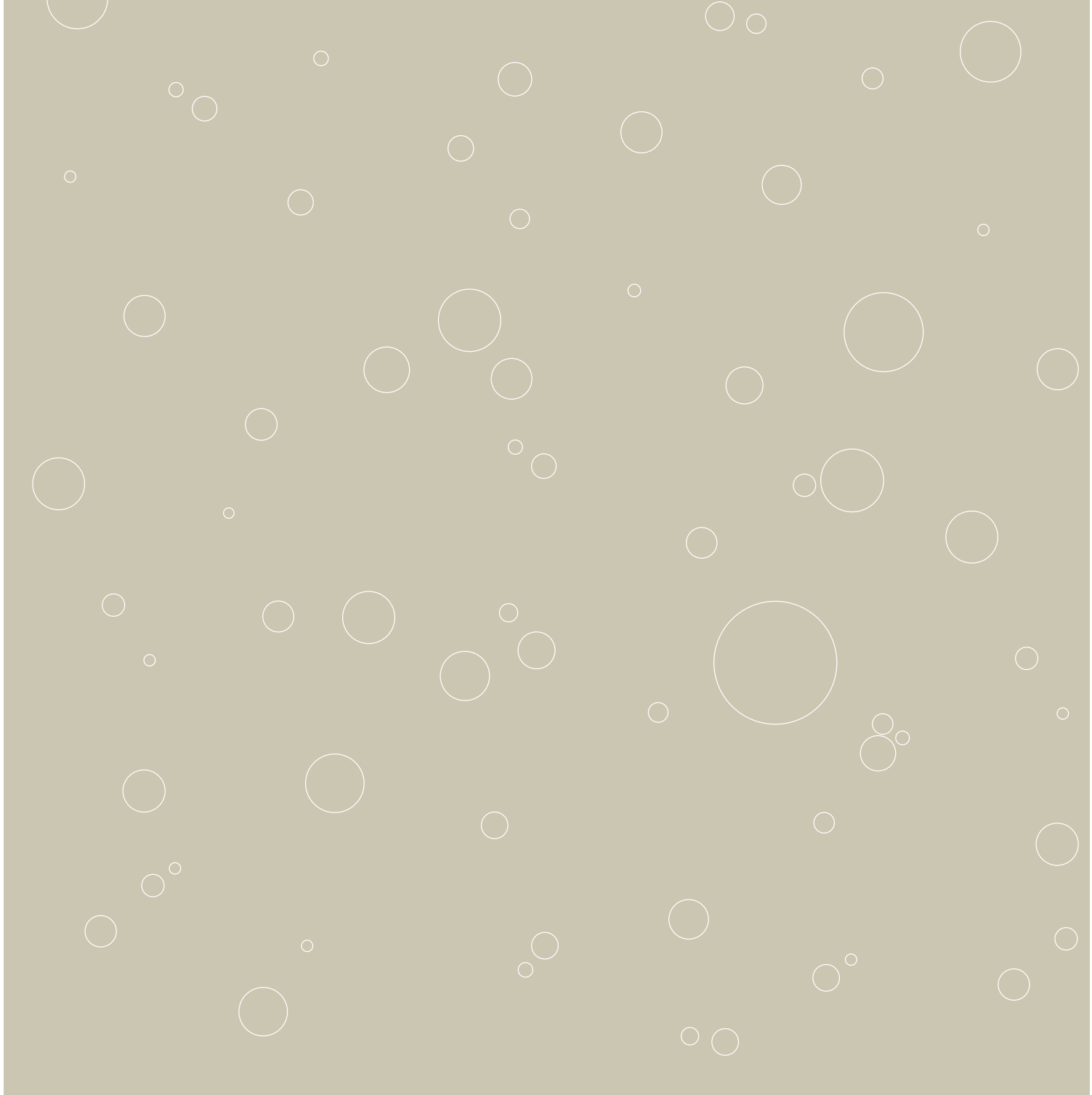
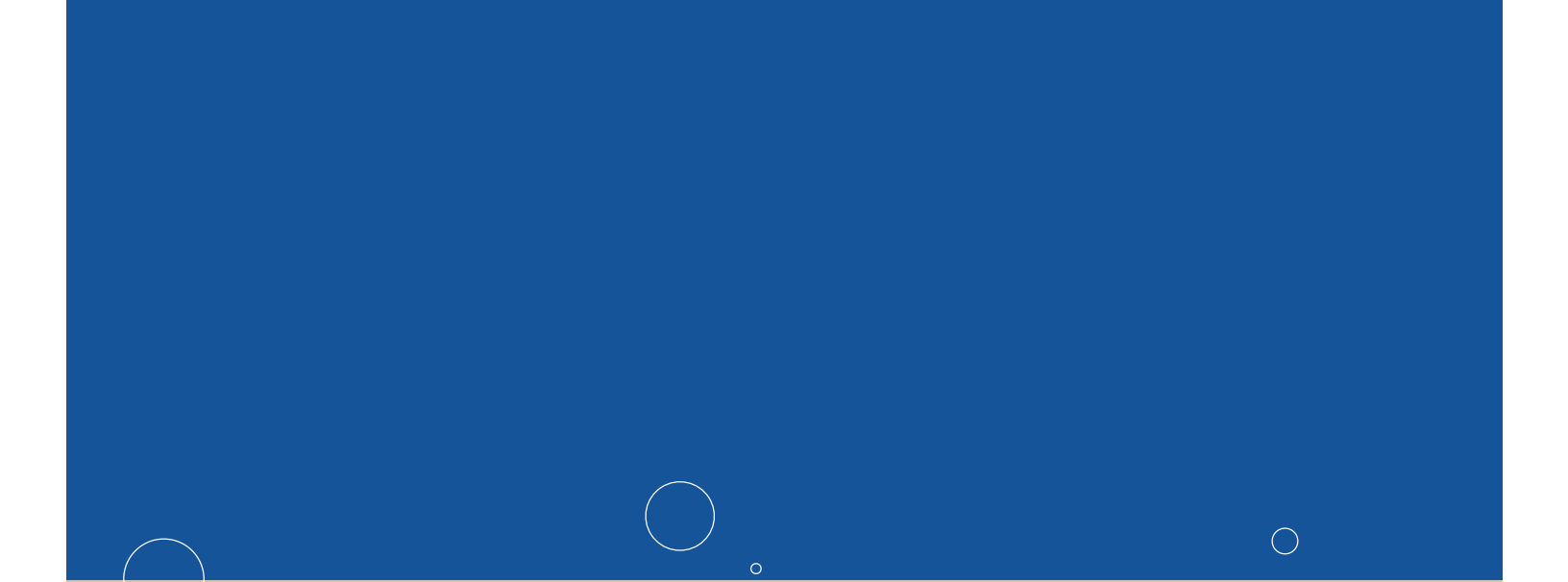
**Verktøykasse,** januar 2009.

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

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



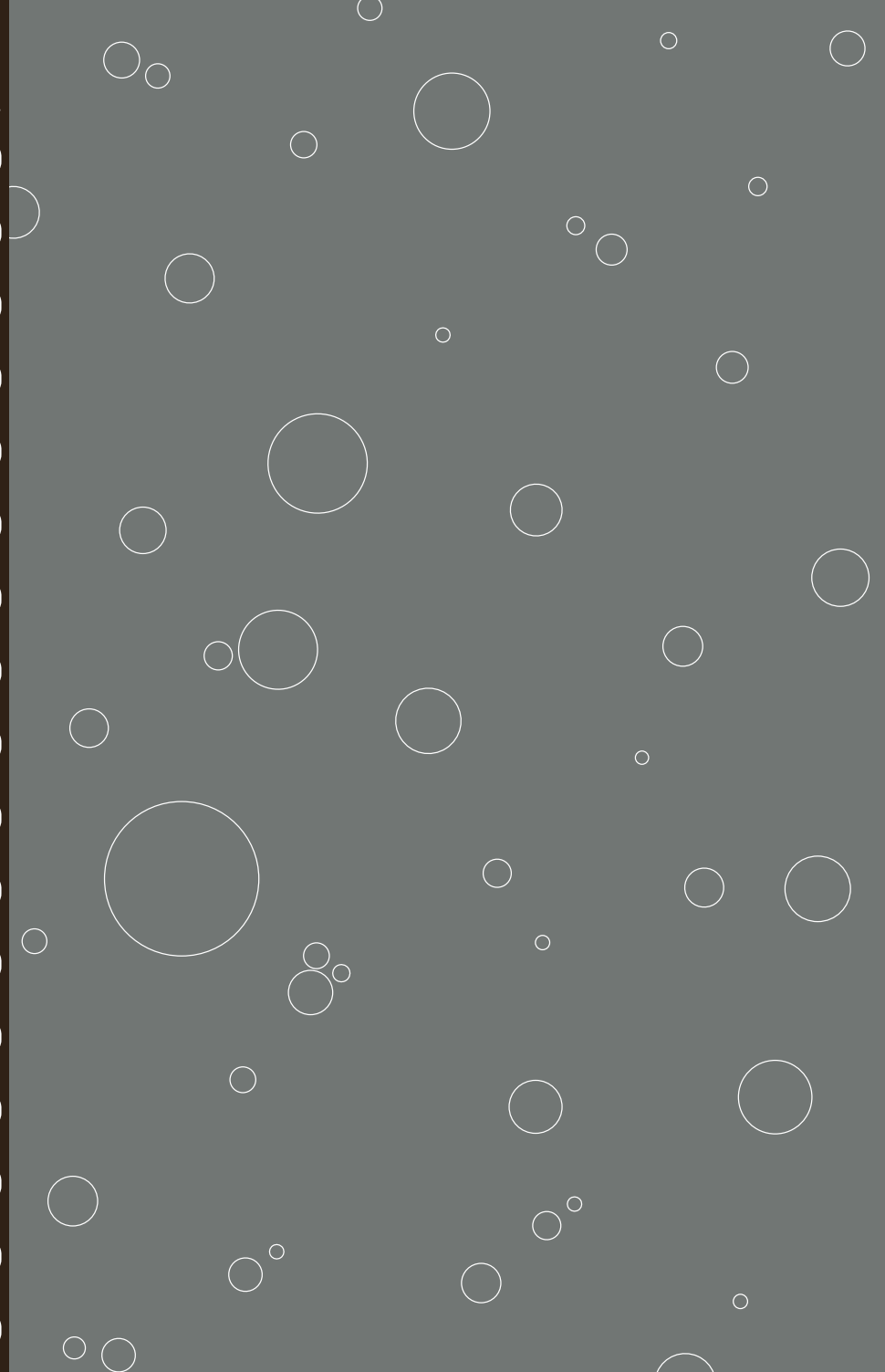
**Plan- og bygningsetaten**

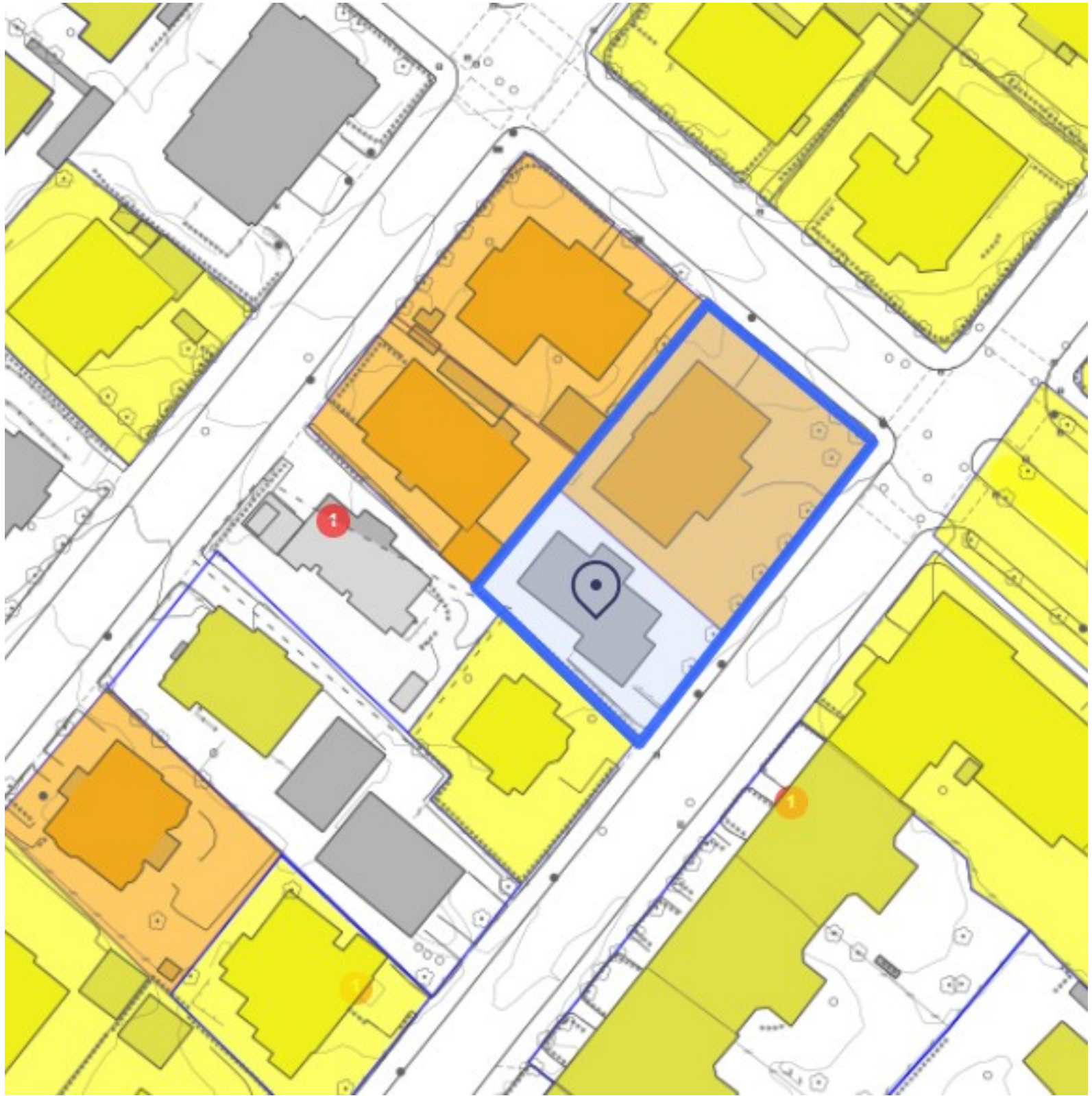
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 10 01

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

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





# D-1

Felt 5  
 Spezialområde - be  
 Maks. U.0,4  
 S-2529,21.4.8  
 se reg.best.

Felt 5  
 Byggeområde for boliger  
 Maks. U.0,4  
 S-2529,21.4.81  
 se reg.best.

Felt 7  
 Byggeområde for boliger  
 Maks. U 0,4  
 S-2529, 21.4.81  
 Se reg. best.

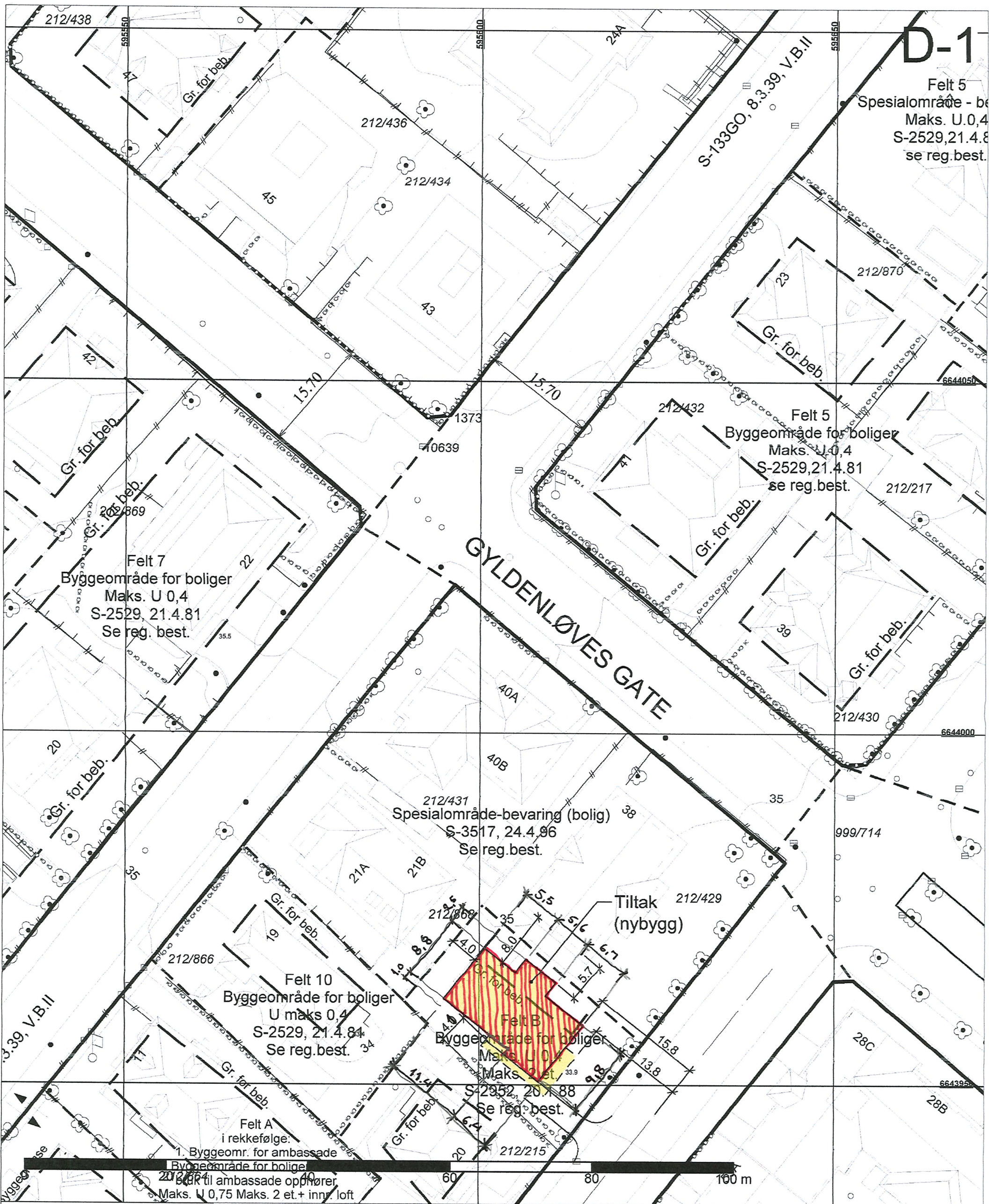
212/431  
 Spezialområde-bevaring (bolig)  
 S-3517, 24.4.96  
 Se reg.best.

Felt 10  
 Byggeområde for boliger  
 U maks 0,4  
 S-2529, 21.4.81  
 Se reg.best.

Felt B  
 Byggeområde for boliger  
 Maks. U 0,4  
 S-2952, 20.7.88  
 Se reg.best.

Felt A  
 i rekkefølge:  
 1. Byggeomr. for ambassade  
 Byggeområde for boliger  
 2. Byg til ambassade opphører  
 Maks. U 0,75 Maks. 2 et.+ innr. loft

## GYLDENLØVES GATE



Tiltak (nybygg)



Dato: 02.09.2014  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:500  
 Ekvidistanse 1m  
 Høydegrunnlag: Oslo lokal  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune  
 Originalformat A3

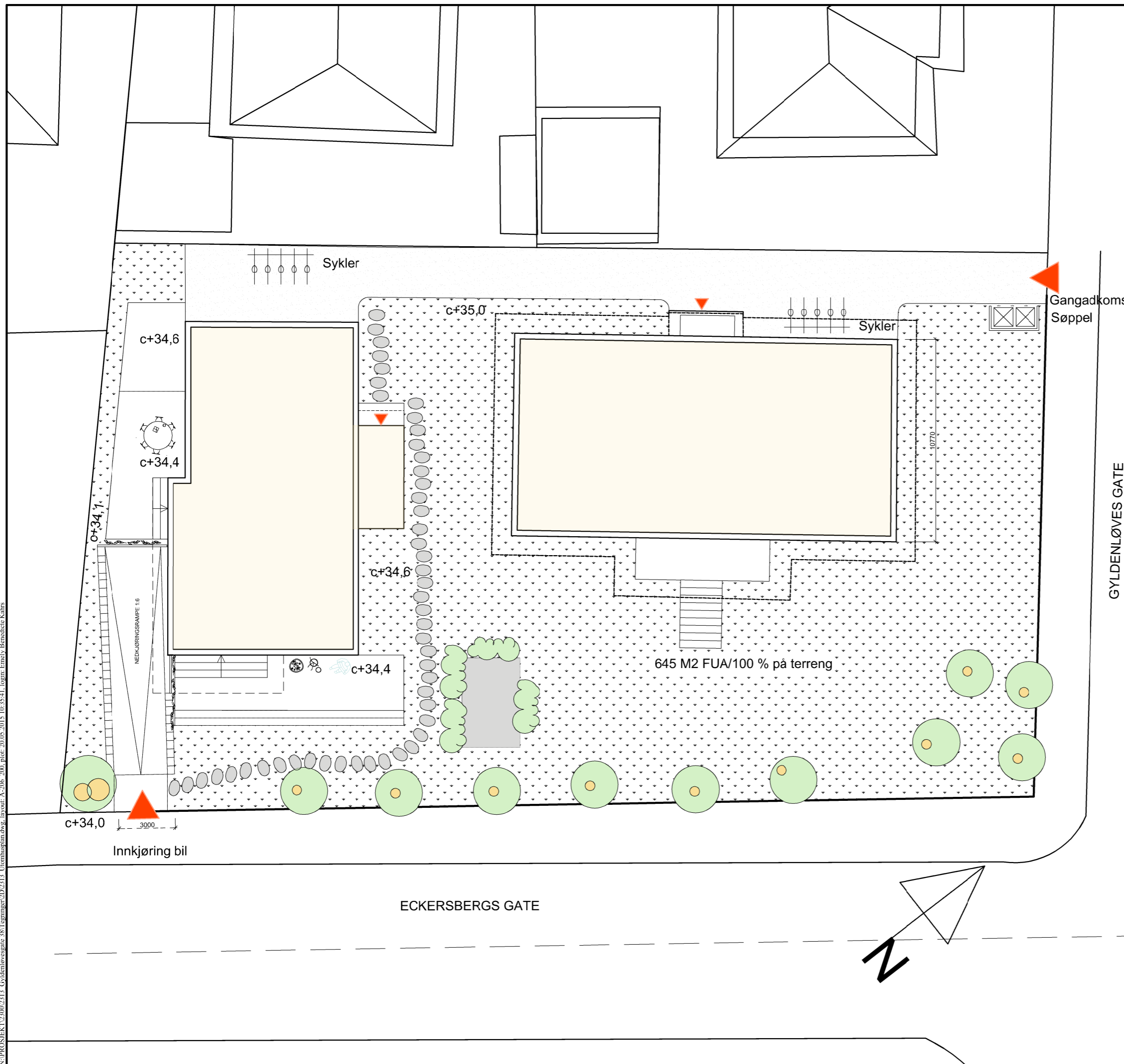
Adresse: GYLDENLOVES GATE 38  
 Gnr/Bnr: 212/429  
 Kartet er sammenstilt for: Byggesak.  
 Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)

PlottID: / Best.nr.: 44495 / 86266639  
 Deres ref:  
 Kommentar:  
 Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5  
 Det er ikke registrert naturmangfold innenfor  
 Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:  
 SITUASJONSPLAN  
 NR: A 206  
 Dato: 15.04.2015  
 Revidert dato: 23.06.2021

N:\PROSJEKT\2300\2313\_Situasjonsplan (nybygg).dwg, layout: Model, plot: 12.05.2015 14:50:31, login: Jørn Holmstad

N:\PROSJEKT\2300\2313\_Gyldenløvesgate\_38\Tegninger\2D\2313\_Utomhusplan.dwg, layout: A-206\_200, plott: 20.05.2015 10:55:41, login: Emely Benedicte Kohns



Tegn.nr. Rev.

A-206 --

E12

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Dato
--				

Prosjekt		Dato	
Gyldenløves gate 38		15.04.15	
gnr.212/bnr.429		Målestokk 1:200/A3	
Tegningen gjelder		Måleenhet mm	
Utomhusplan		Tegnet EBK	
Ny		Ansvarlig --	
Prosjekterende		Kontr. KK	
<b>ARCHUS</b> A R K I T E K T E R		Pilestredet 75c N-0354 Oslo T. 2333 4900 F. 2256 8131	
Tegn.status			
Søknadstegning			
Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.nr.	
231300	A-206	--	

# Nabolagsprofil

Gyldenløves gate 38B - Nabolaget Frognerparken - vurdert av 86 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

🚶	Elisenberg Linje 12	4 min 🚶	0.4 km
🚶	Elisenberg Linje 12N	4 min 🚶	0.4 km
🚶	Majorstuen T-bane, buss, trikk	14 min 🚶	1.1 km
🚶	Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶	1.1 km
🚶	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 🚶	1.8 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 🚶	1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	18 min 🚶	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	17 min 🚶	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	24 min 🚶	2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 🚶	0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 🚶	1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

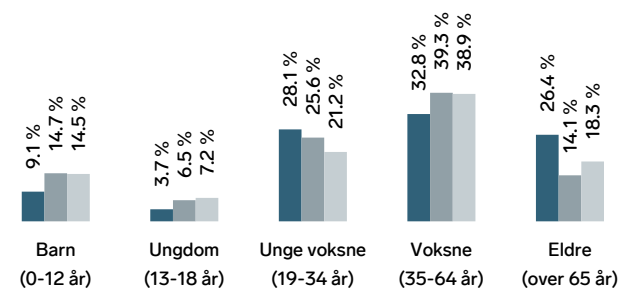
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frognerparken	1 392	897
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 29 barn	3 min 🚶	0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 🚶	0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 🚶	0.5 km


## Dagligvare


Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min 🚶
Kiwi Frognerveien	6 min 🚶

## Primære transportmidler








-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

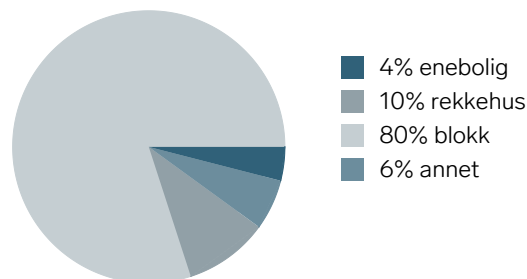
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

- |  |  |        |
|--|--|--------|
|  Den tysk-norske Aktivitetshall | 8 min   | 0.6 km |
|  Frognerparken Tennisanlegg     | 8 min   | 0.6 km |
|  Artesia Trening                | 11 min  |        |
|  Barry's Colosseum              | 12 min  |        |

## Boligmasse



«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

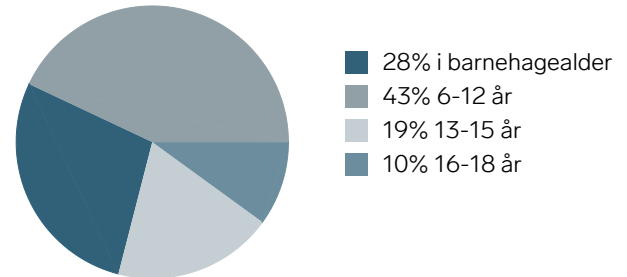
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Valkyrien        | 12 min  |
|  Apotek 1 Frogner | 4 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



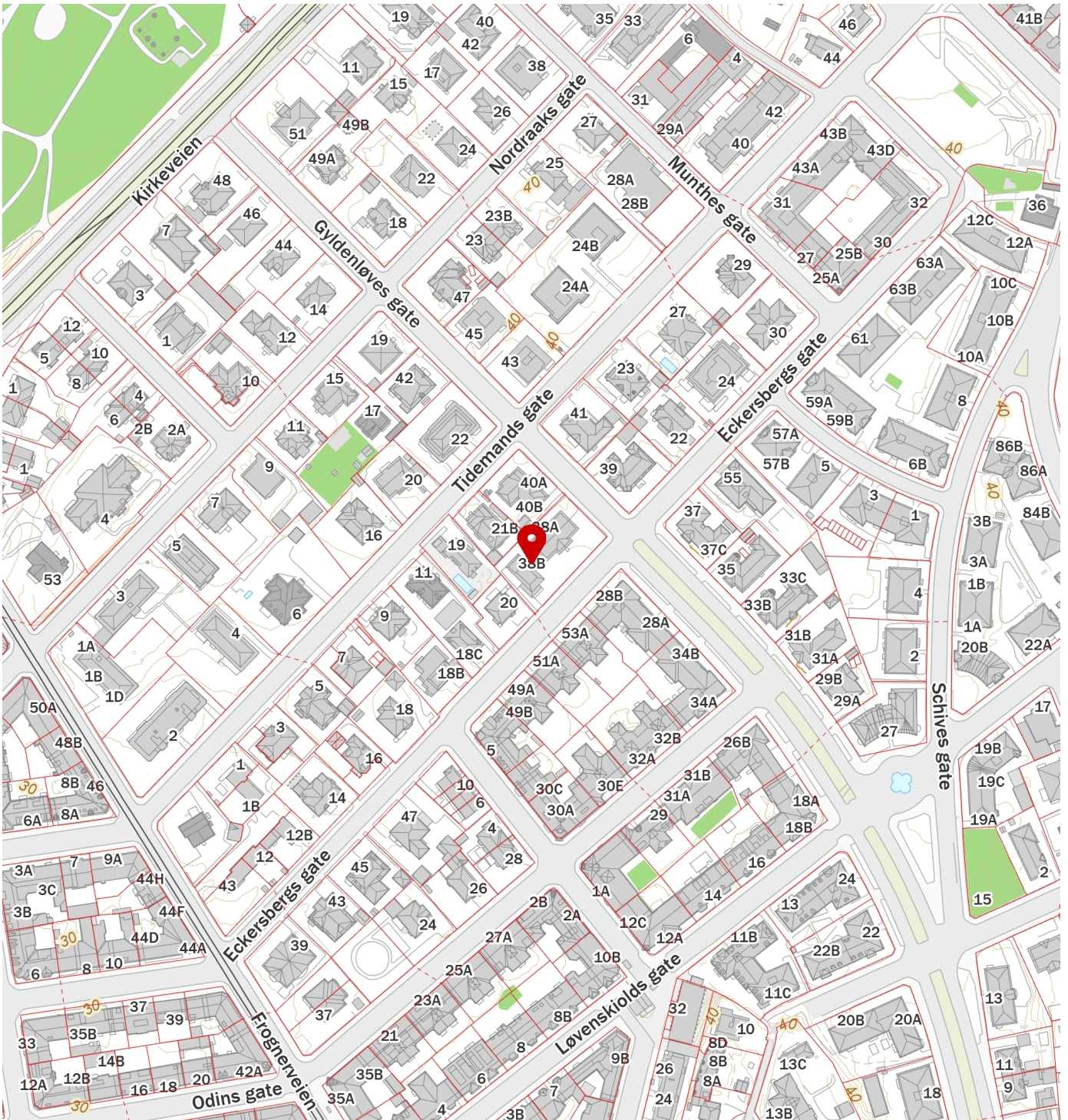
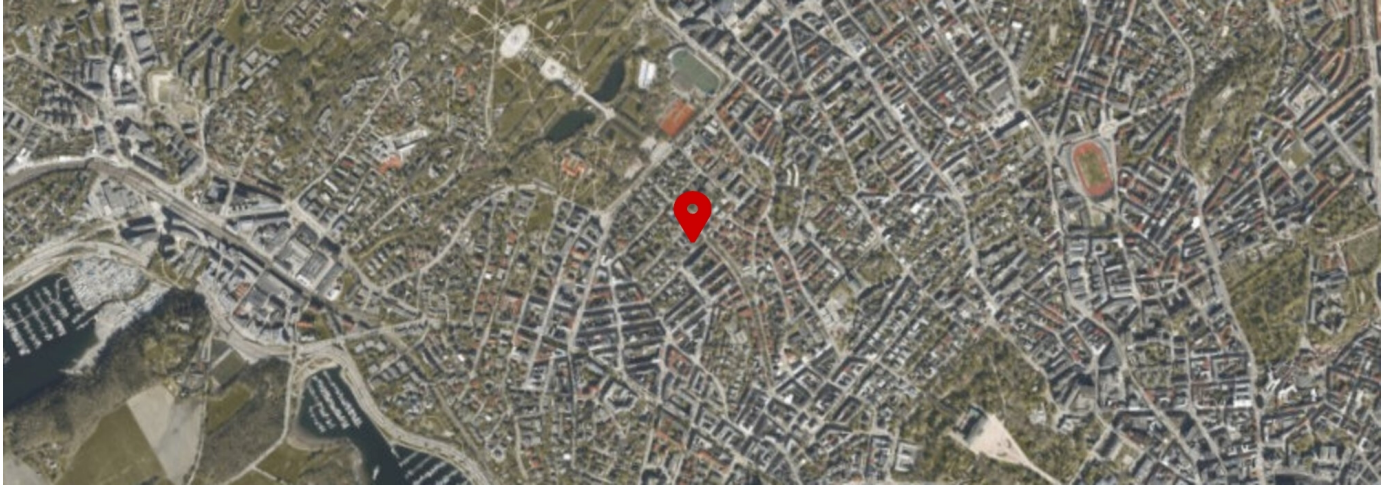
0%

58%

-  Frognerparken
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Adresse

**Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO**

Dato for energimerking

**16.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-259849**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300525678**

Gårdsnummer

**212**

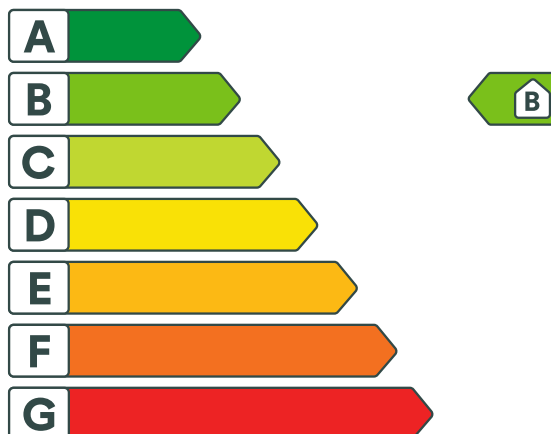
Bruksnummer

**429**

Seksjonsnummer

**8**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2023**

Bygningstype

**Annen bolig**

Bruksareal

**132,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**132,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**88,19 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**88,19 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 403 kWh**



## Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gyldenløves gate 38B, 0260 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



### Om grunnlaget for energimerket

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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