NORDVIK

Dronning Eufemias gate 49

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



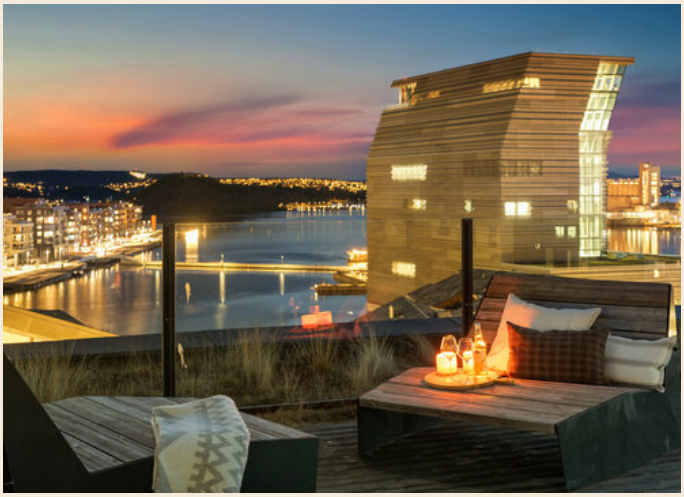
Velkommen til

Dronning Eufemias gate 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
45	Tilstandsrapport
227	Kontaktinfo
230	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
233	Forbrukerinformasjon om budgivning
234	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren & strøken 3roms med høy standard - Balkong m/utsikt - Felles takterrasse - Nærhet til "Alt" - Mulig garasjekjøp*

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 880,-**
Totalpris	**8 713 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 074,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dronning Eufemias gate 49! Lys & moderne 3-roms leilighet beliggende i et svært ettertraktet og populært området. Nyt nærhet til fjorden og et pulserende byliv - i tillegg et rikt utvalg av gode kultur- matopplevelser og fritidsaktiviteter rett utenfor døren.

Fremstående kvaliteter:
Nærhet til sjøen
Gjennomgående høy standard
Hyggelig balkong på 9 kvm med utsikt
Omkledningsrom ved entrè
Romslig kjellerbod på 6 kvm
Heis
Felles takterrasse med spektakulær fjordutsikt
Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"
A-konto varmtvann

Mulighet for kjøp av garasje!

Dronning Eufemias gate 49

4. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende









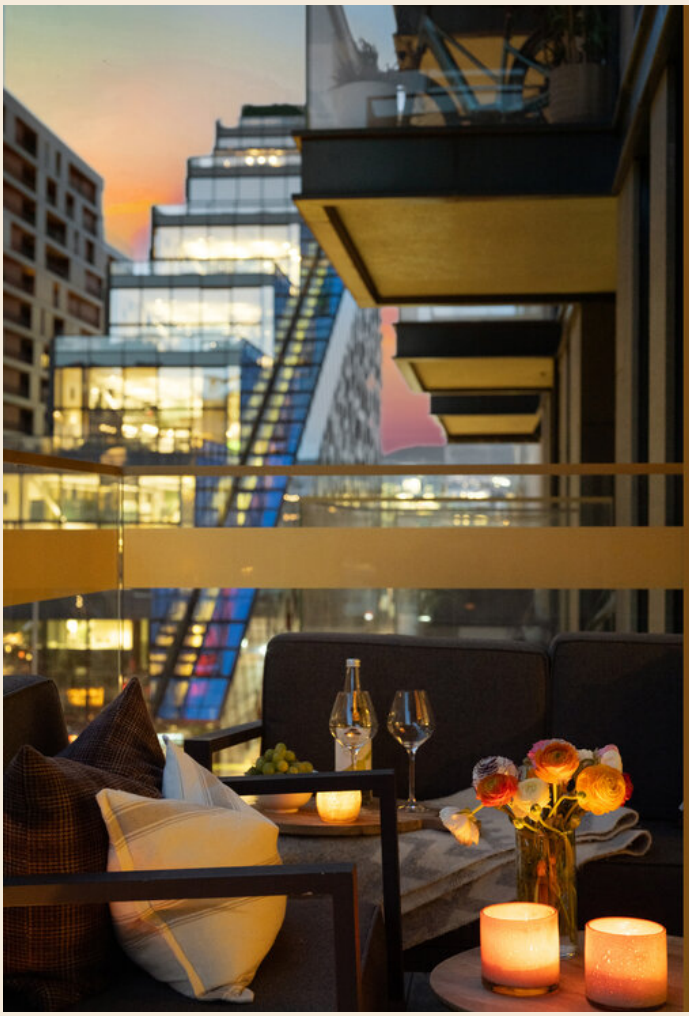




























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0035/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dronning Eufemias gate 49, 0194 OSLO
Gnr 207, bnr 460, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 48/65749) i Oslo kommune

Selger
Bettina Mjellem

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, garderobe, stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bla.a:
Entré, garderobe, stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad.

Standard
Boligen rom for rom:

Entrè:
Lys og innbydende entré malt i tidsriktige farger - utsyrt med calling system. Praktisk og funksjonelt garderobe i tilknytning til entréen - gir rikelig med oppbevaringsplass for ytterklær og sko, og bidrar til en ryddig hverdag.

Kjøkken:
Moderne kjøkken i tidsriktige farger med åpen løsning ut mot stuen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator med avtrekk ut. I tillegg rikelig med skap- og benkeplass. Det er god plass til spisegruppe - perfekt for å samle venner og familie.

Stue:
Lys og romslig stue med enstavsparkett - store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Overflatene er malt i moderne, lyse farger som gir en luftig og innbydende atmosfære. Det er god plass til sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og funksjonell løsning.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med utsikt mot sjøen. Her er det plass til loungegruppe og grill. Balkongen blir en forlengelse av oppholdsrommet - perfekt for å nyte sene sommerkvelder.

Hovedsoverom:
Lyst og pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Soverommet er utstyrt med solskjerming for en behagelig nattesøvn. I tilknytting til soverommet er det et plassbygd garderobeskap med skyvedører - her er det rikelig av oppbevaringsplass.

Bad:
Delikat og moderne bad med flislagte overflater, samt varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusj- hjørnet med glassvegger, servant med underskap, vegghengt WC, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God belysning og gjennomtenkte løsninger gir et funksjonelt og eksklusivt preg.

Soverom:
Lyst soverom malt i tidsriktige farger med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Gjesterom, hobbyrom eller kontor. Valget er ditt!
_____

Diverse:
- Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Parkering
Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i låst garasjeanlegg, med el-billader montert, for kr. 1.500.000,-. Garasjeplassen er ikke inkludert i felleskostnadene og det betales kr. 250,- per måned som fakturere.
For mer opplysninger om garasjesameiet, se vedlagte vedtekter og regnskap.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Oppgardert til dimmer på taklamper på kjøkken, samt hovedsoverommet.
- Byttet speil på badet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: byttet speil på badet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sikringsskap Byttet ut defekte jordfeilautomater med nye jordfeilautomater rom
Montere smart dimmer stua Montere smart dimmer Plejd systemkode VYSK SFMR XAZP Boligelektrikeren AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent når. Parkeringsplass ble kjøpt med allerede installert elbillader. Antar at dette
ble gjort i regi av sameiet for parkeringskjelleren.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var noe problemer med låsefunksjonen på vinduet på soverom 2 som ble utbedret
av Uldal (slik jeg har forstått det, leverandør av vindu) i januar 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Ukjent om dette er riktig felt, men konstruksjonen på terrassene i bygget gjør at det renner noe vann ned fra naboens
terrasse og ned på min når det regner ute. Dette forårsaker noe mosedannelse i tregulvet på min terrasse. Jeg var tidligere i
kontakt med styret om dette, men de oppga at dette skjer som følge av konstruksjonen og er ikke noe å gjøre med.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
OM BYGGEMETODEN:'
Bygning antatt fundamentert med peler til fjell, yttervegger i betong/stål/treverk med steinplater/plater på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 3-lags glass, heis og flatt tak tekket med papp eller folie.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Ingen TG2
- Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Følger ikke med handelen:
-Taklampe kjøkken
- Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om utleie. Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være 100% identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2431 kWh | Strømkostnad forrige år: 9600 kr (inkl. nettleie).

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 074,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, bredbånd (grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Leilighetene har vannmåler i fordelerskap som fjernavleses av Techem. Avregnet forbruk faktureres eier i aktuelt tidsrom og etter faktisk forbruk.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i FK)
- Ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett fra Riks TV kr 449- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 658 399,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 633 597,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eufemias Hage, orgnr. 821215382

Om sameiet
Sameiet Eufemias Hage ligger i Oslo kommune, har org.nr 821 215 382 og består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Eiendommen har gårds og bruksnummer gnr. 207 bnr. 460 i Oslo kommune. Næringsseksjonene eies av selskapet Eufemias Hage FBK og forvaltes av Carucel Eiendom.

- Vaktmester gjennom Usbl Boservice.
- Sameiet har avtale med Avarn security om vektertjeneste, samt kameraovervåking av boder og fellesområder.
- Hjemmeside: www.sameieteufemiashage.no
- Fasadevask utføres årlig på vårparten og følges opp av styret i uken arbeidet pågår.

Felles takterrasse:
Sameiet har felles takterrasse med heis/trapp opp i oppgang 47 og 53. Bruk nøkkelbrikke for å åpne døra ut til taket. Her har sameiet fem "soner" i tillegg til de to utstikkerne.
Sonene "kjøkken", 1 og 3 kan bookes via bookingsidene, mens sonene 2 og 4 ("lekeplassen") er fritt tilgjengelig etter først til mølla-prinsippet. Det samme gjelder de to utstikkerne med solingsplass.

Eiere i sameiet har tilgang til booking av felles takterrasse etter nærmere retningslinjer fra styret. På takterrassen er det en sone med elektrisk grill og langbord med stoler som kan leies for festlige sammenkomster.

Kajakker og kano:
Sameiet har anskaffet to kajakker og en kano til bruk for beboere i bygget. Alle som ønsker å bruke kajakk eller kano, må reservere dette gjennom bookingsidene i vårt nye system Bonabo.
Kajakker og kano som ble innkjøpt til sameiet i 2022, brukes i all hovedsak av noen få seksjoner, men styret vurderer kostnaden ved å beholde disse som så minimal (3000 kr/år i plassleie i kjelleren), at vi har valgt å beholde dette som et tilbud til alle seksjonseiere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet. Styret vedtok også høsten 2024 at leietakere som har bodd i sameiet i over et halvt år også kan booke kano/kajakk på linje med seksjonseiere, fordi vi så det fortsatt er mye ledig kapasitet.

Styrets arbeid og generell informasjon ligger i vedlagt årsmøte innkalling; side 19-22

Styret opplyser i mail per. 20.03.26:
- I 2026 er det ikke planlagt noen endringer i fellesutgifter.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Overdragelse av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 552,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap fra 2024 viste et overskudd på 47.967 kr. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på 3.705 kr.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92643218

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 134 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Dronning Eufemias gate 49! Her får du det beste av to verdener – nærhet til fjorden og et pulserende byliv. En moderne og attraktiv bydel med et rikt tilbud av kultur, opplevelser og fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I umiddelbar nærhet til leiligheten finner du flere av Oslos mest kjente attraksjoner, som Operahuset i Oslo, MUNCH og Deichman Bjørvika. Langs havnepromenaden kan du spasere videre mot Nasjonalmuseet, med flotte omgivelser hele veien. Operataket fungerer både som et rekreasjonsområde og en unik kulturarena. Ytterst på Sørenga ligger Sørenga sjøbad – et populært samlingspunkt med gode solforhold og badefasiliteter. I nærområdet finner du også sentralparken, samt Den Norske Turistforening sitt friluftshus med kajakkutleie og ulike aktiviteter. Ønsker du enda mer natur, ligger både Ekebergparken og Middelalderparken innen gangavstand – perfekte steder for turer, piknik og avkobling i grønne omgivelser.

Servicetilbud:
Hverdagen er enkel å organisere med et godt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet. I Clemenskvartalet finner du blant annet dagligvare, apotek, vinmonopol og ulike serveringssteder. Bjørvika og Oslobukta har også utviklet seg til et attraktivt område for mat- og kulturopplevelser, med restauranter, kaféer og gallerier rett utenfor døren. Her bor du sentralt, men samtidig skjermet – med både nødvendige fasiliteter og hyggelige møteplasser lett tilgjengelig. For matentusiasten byr området på et mangfold av spennende spisesteder og barer, som Nodee Sky, Kumi, Villa Paradiso, Vaaghals, Maeemo og flere. Barcode Street Food tilbyr 14 forskjellige matboder fra ulike land.

Offentlig kommunikasjon:
Fra boligen er det kort vei til Oslo S, som gir tilgang til tog, buss, trikk og T-bane i alle retninger. Flytoget sørger for rask forbindelse til Oslo Lufthavn, og nærliggende hovedveier gir enkel adkomst videre ut av byen. Dette gjør beliggenheten svært praktisk med enkel tilgang til resten av Oslo og omegn.

Skoler og barnehager:
Skolekrets: Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.2022 - Boligblokk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke konsesjonsplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/207/460/17:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924713 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr. 207 bnr. 483
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2018 - Dokumentnr: 726766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/10868

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:91
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til 7 plasser til sykkeparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924713 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr. 207 bnr. 483
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 330446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.05.2018 - Dokumentnr: 726766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/10868

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:91
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til 7 plasser til sykkeparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

301/207/483:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924713 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr. 207 bnr. 483
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2018 - Dokumentnr: 726766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/10868

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:91

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til 7 plasser til sykkeparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924713 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:483
Adkomstretten gjelder for samtlige brukere av gnr. 207 bnr. 483
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 330446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.05.2018 - Dokumentnr: 726766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/10868

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:91
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til 7 plasser til sykkeparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (kost pris) kr. 15 640,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (visninger inkludert) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK (kost pris) kr. 870,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (faktura direkte til kunde) kr. 4 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura direkte til kunde) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 272,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dronning Eufemias gate 49

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**11 min** 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**18 min** 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**19 min** 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**20 min** 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**7 min** 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**17 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

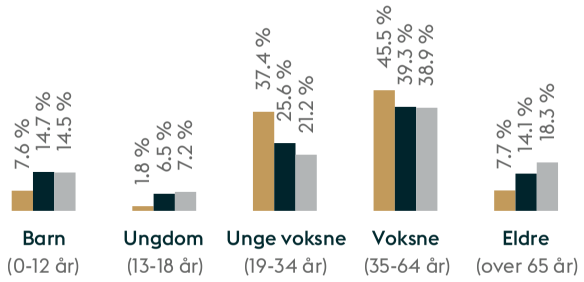
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	**3 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.9 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	**4 min** 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	**8 min** 0.6 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Gamlebyen skole	9 min
Ruinparken balløkke	10 min
SATS Bjørvika	3 min
Barry's Barcode	4 min

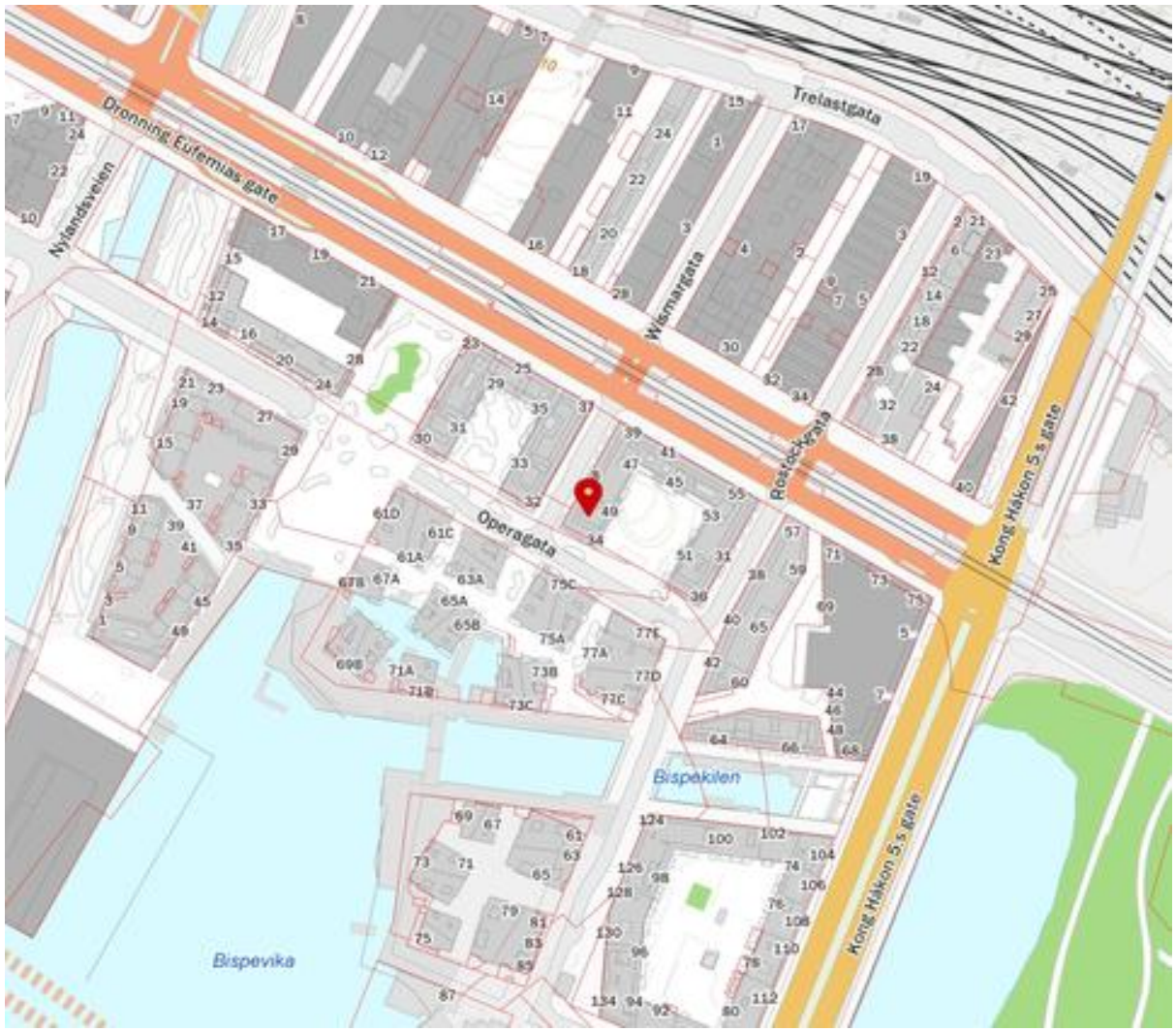
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mjellem, Bettina	9578-5993-4-3436284	2026-02-16 07:12:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronning Eufemias gate 49, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bettina Mjellem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92643218
Forsikret i: Gjensidige forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: byttet speil på badet

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sikringsskap Byttet ut defekte jordfeilautomater med nye jordfeilautomater rom Montere smart dimmer stua Montere smart dimmer Plejd systemkode VYSK SFMR XAZP Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent når. Parkeringsplass ble kjøpt med allerede installert elbillader. Antar at dette ble gjort i regi av sameiet for parkeringskjelleren.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var noe problemer med låsefunksjonen på vinduet på soverom 2 som ble utbedret av Uldal (slik jeg har forstått det, leverandør av vindu) i januar 2024.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ukjent om dette er riktig felt, men konstruksjonen på terrassene i bygget gjør at det renner noe vann ned fra naboens terrasse og ned på min når det regner ute. Dette forårsaker noe mosedannelse i tregulvet på min terrasse. Jeg var tidligere i kontakt med styret om dette, men de oppga at dette skjer som følge av konstruksjonen og er ikke noe å gjøre med.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mjellem, Bettina	**2026-02-16**

Identifikasjon

bankID Mjellem, Bettina

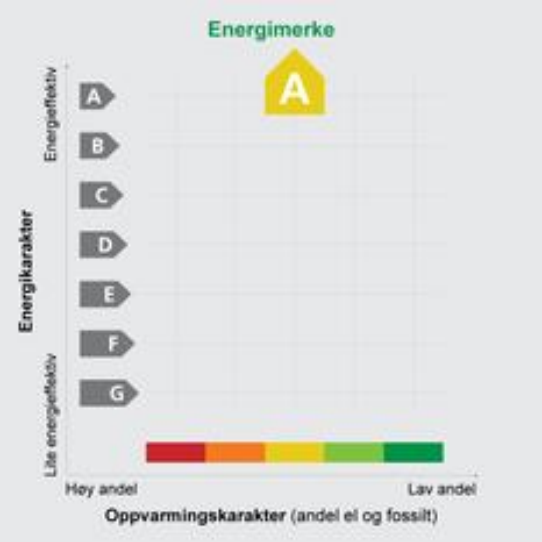
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dronning Eufemias Gate 49
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	207
Bnr.	460
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2018-940747
Dato	17.10.2018



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Ingrid Hole

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	66,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	16.03.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronning Eufemias Gate 49
Postnr/Sted: 0194 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 17.10.2018 09:05:04
Energimerkenummer: A2018-940747
Ansvarlig for energiattesten: Oslo S Utvikling
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingrid Hole

Gnr: 207
Bnr: 460
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	207
Bnr.	460
Snr.	17
Fnr.	
Gateadresse	Dronning Eufemias Gate 49
Postnummer	0194
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.10.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	118,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.03.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,44
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingrid Hole

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	9,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5848 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3326 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5848 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3840 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2008 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5848 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,5 %

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Hage
Dronning Eufemias gate 49
0194 OSLO

Vår ref.: 2448/17
Type: Boligsameie
Eiere: Bettina Mjellem

Fødselsdato eier: 11.11.1987

Organisasjonsnr: 821 215 382 **Seksjonsnr:** 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 074**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 074

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kjetil Bull
Adresse:	Dronning Eufemias gate 53
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 92667804
E-post:	styret@sameieteufemiashage.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	932
Annen formue:	20 552	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	207/460 - seksjon:17		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3134.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92643218

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.2023	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Parkeringsselskapets sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass i Anleggseiendommen kan overdras enkeltvis til boligseksjoner beliggende i Bispevika Nord Kjellersameie (K1660) til markedspris.

Ved spørsmål til styret benytt styrets e-post: styret@sameieteufemiashage.no

Klienten har avtale om nøkler med servicesenteret.

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Hage	**Vår ref.:**	2448/17	**Fødselsdato eier:**	11.11.1987
Dronning Eufemias gate 49	**Type:**	Boligsameie		
0194 OSLO	**Eiere:**	Bettina Mjellem		

Organisasjonsnr: 821 215 382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Hage

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 345 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Bull (2024-2026)
Styremedlem, Lailai Huang (2023-205)
Styremedlem, William Urrang Gjersvik (2023-2025)
Styremedlem, Anders Johan Braaten (2024-2026)
Styremedlem, Ellen Pankow (2024-2026 - har trukket seg)
Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (2023-2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Forslag til vedtak: William Gjersvik velges for 2 år.

Lailai Huang velges for 2 år.

Hans Kristian Thorbjørnsen velges for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

5.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 308 610**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	47 967	-621 271
Tilbakeføring av avskrivning	25 490	25 400
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-322 780
Endringer i andre langsiktige poster	0	3 227 261
B. Endring arbeidskapital	**73 456**	**2 308 610**
C. Arbeidskapital	**2 382 067**	**2 308 610**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 530 682	2 439 871
Kortsiktiggjeld	-1 148 615	-131 261
C Arbeidskapital	**2 382 067**	**2 308 610**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inngående arbeidskapital var i 2023 kr. 2 904 481,-.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 503 650	5 439 938	6 362 400	5 942 000
Leie forretningslokaler	1	180 544	0	0	0
Sum leieinntekt		**5 684 195**	**5 439 938**	**6 362 400**	**5 942 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 771	-1	0	5 000
Sum annen inntekt		**1 771**	**-1**	**0**	**5 000**
Sum inntekt		**5 685 965**	**5 439 936**	**6 362 400**	**5 947 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 164	42 300	48 645	48 645
Styrehonorar	3	345 000	300 000	345 000	345 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	25 490	25 400	25 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	426 261	1 025 839	1 323 000	245 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	883 944	818 613	1 092 230	1 040 900
Kommunale avgifter/renovasjon		1 502 596	1 297 390	1 530 000	1 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	21 840	0	0	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 198	9 589	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 601 983	1 444 247	1 228 500	1 625 000
Revisjonshonorar		12 231	55 150	18 000	12 000
Forretningsførerhonorar		147 091	130 516	134 500	159 000
Andre honorar	10	265 261	416 780	320 000	300 000
Kontorkostnad		12 572	22 848	30 300	16 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		219	0	0	0
Forsikringer		381 801	495 884	375 000	431 250
Andre kostnader	11	28 230	39 865	39 000	35 000
Sum kostnad		**5 717 882**	**6 124 422**	**6 519 175**	**5 993 295**
Driftsresultat		**-31 916**	**-684 485**	**-156 775**	**-46 295**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 883	63 767	0	50 000
Rentekostnad		0	553	1 000	0
Netto finansposter		**-79 883**	**-63 214**	**1 000**	**-50 000**
Årsresultat		**47 967**	**-621 271**	**-157 775**	**3 705**
Overført sameiekapital		47 967	-621 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		**47 967**	**-621 271**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	271 890	297 380
Sum anleggsmidler		**271 890**	**297 380**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 102	0
Kundefordringer		10 551	9 229
Kostnader til avregning		719 693	0
Andre kortsiktige fordringer		47 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		251 805	171 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 452 525	2 259 477
Sum omløpsmidler		**3 530 682**	**2 439 871**
SUM EIENDELER		**3 802 572**	**2 737 251**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 653 957	2 605 990
Sum opptjent egenkapital		**2 653 957**	**2 605 990**
Sum egenkapital	**12**	**2 653 957**	**2 605 990**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		918 737	0
Leverandørgjeld		142 688	-360
Annen kortsiktig gjeld		87 190	131 621
Sum kortsiktig gjeld		**1 148 615**	**131 261**
Sum gjeld		**1 148 615**	**131 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 802 572**	**2 737 251**

Sted:_____ Dato:_____

Kjetil Bull Styreleder	Ellen Pankow Styremedlem	Anders Johan Braaten Styremedlem
Lailai Huang Styremedlem	William Urrang Gjersvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på gårds nr. 207 og bruks nr 460 i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr 92643218..

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarem og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Dette er en prinsippendring fra tidligere år. Der avregningene er blitt ført over resultatet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 024 701	4 187 565
3601 Innbetalte fellesutgifter næring	475 949	360 486
3615 Innkrev akonto fjernvarme bolig, avregning 2023	0	500 309
3616 Innkrevd akonto fjernvarme næring	0	391 578
3690 Leie av plass - arrangement aug24	3 000	0
3605 Avregning næring 2022 og 2023	180 544	0
Sum	**5 684 195**	**5 439 938**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 771	-1
Sum	**1 771**	**-1**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	48 645	42 300
5990 Andre personalkostnader	519	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	345 000	300 000
Sum	**394 164**	**342 300**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	382 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	382 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	110 349
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	271 890
Årets avskrivninger :	25 490
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Energikostnader

	2024	2023
6200 Strøm- og energikostnader	109 927	117 008
6260 Fjernvarme	316 334	908 831
Sum	**426 261**	**1 025 839**

Avregning og akonto næring for 2023 kr 125419,-.
+Innkrevd akonto fjernvarme bolig 2023 kr 649 828,-
- Innkrevd andel avregning bolig 2023 kr. 458 912.
Totalt for konto 6260 kr 316 335,-.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	181 200	181 200
6301 Ekstra innbetaling husleie næring	79 720	47 056
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	379 996	369 599
6360 Annet renhold	25 000	0
6361 Fast renhold	183 375	212 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 475	0
6392 Containerleie/tømming	8 258	8 258
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 920	0
Sum	**883 944**	**818 613**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	21 840	0
Sum	**21 840**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 525	9 589
6540 Inventar	4 395	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 879	0
6552 Driftsmateriell	399	0
Sum	**14 198**	**9 589**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	413 653	210 454
6602 Vedlikehold VVS	381 049	205 323
6603 Vedlikehold elektro	5 889	0
6611 Vedlikehold heiser	242 989	196 481
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	28 088	0
6614 Vedlikehold uteanlegg	49 880	197 809
6616 Viderefakturerte kostnader	-357	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	391 571	528 514
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 070	73 694
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	38 750	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	22 401	31 973
Sum	**1 601 983**	**1 444 247**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	63 750	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 039	21 161
6720 Juridisk honorar	30 875	196 188
6730 Teknisk honorar	0	60 000
6750 Vakthold	154 597	138 642
6790 Andre fremmede tjenester	0	790
Sum	**265 261**	**416 780**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 355	1 750
7719 Møter, div. styret	9 493	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	7 695
7770 Betalingskostnader	4 919	7 508
7773 Omkostninger innkreving	1 243	0
7790 Andre kostnader	8 214	22 964
7792 Øredifferanse	6	-52
Sum	**28 230**	**39 865**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 605 990	47 967	2 653 957
Sum opptjent egenkapital	**2 605 990**	**47 967**	**2 653 957**
Sum egenkapital	**2 605 990**	**47 967**	**2 653 957**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Hage

Styreleder	Kjetil Bull (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Ellen Pankow (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Lailai Huang (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anders Johan Braaten (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	William Urrang Gjersvik (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eufemias Hage som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 12:22:05 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Hage

Styresammensetning og komiteer i sameiet

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Kjetil Bull (til 2026)
- Styremedlem, Lailai Huang (til 2025)
- Styremedlem, William Urrang Gjersvik (til 2025)
- Styremedlem, Anders Johan Braaten (til 2026)
- Styremedlem, Ellen Pankow (til 2026*)
- Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (til 2025)

Styret i Sameiet Eufemias Hage består av 2 kvinner og 3 menn.

* Ellen Pankow varslet på styremøte 1.4.2025 at hun trekker seg fra vervet, gjeldende fra årsmøtet 2025.

I tillegg til styret ble følgende valgkomite oppnevnt i 2024, fungerende for ett år:

- Thor Even Skotgård
- Lars Vatnaland

Styret oppnevnte på styremøte høsten 2024 sosialkomiteen:

- Ragnhild Dreyer
- Linn Dagmar Bull
- Lars Vatnaland

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Hage er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Hage ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 821215382

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var Boalliansen Forvaltning fram til 1.7.2024, deretter Boligbyggelaget Usbl (etter oppkjøp av Boalliansen).

Revisor er KPMG, valgt på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forsikring

Sameiet Eufemias Hage er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 92643218. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Seksjonseiers ansvar:

Vi minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sine leiligheter, dette omfatter viktige punkter som sluk, brannslukningsapparat og avløpsslanger.

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet i styreportalen slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

Service og vedlikehold av heiser
Månedlig service gjennomføres, avvik følges opp fortløpende.
Service brannvarslingsanlegg
Årlig service gjennomføres og avvik utbedres
Egenkontroll, brannsikkerhet og brannvern
Kontroll av røykluke i trapperom
Gjennomføres service årlig
Vernerunde
Gjennomført 1 gang i året
Egenkontroll av lekeplass

I året som har gått har det vært utløst totalt 13 brannalarmer. 12 av dem var falske alarmer, hvorav halvparten av dem var utløst av beboere og resten av dem av næring. Kun ett av dem har vært utløst av en reell brann som ble slukket raskt. Sameiets utrykningsavtale med Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) koster oss en del, men styret vurderer at dette er viktig for sikkerheten de gangene det faktisk er reell brann.

Sameiet Eufemias Hage har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid og generell informasjon

Styret har siden det tiltrådte jobbet med opprettholde et godt bomiljø, og at Sameiet Eufemias Hage fortsatt skal ha en solid økonomi.

I året som har gått har styret avholdt 10 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter. Saker har vært behandlet og protokollert, og en oppsummering av sakene i form av nyhetsbrev har regelmessig blitt sendt ut til alle seksjonseiere som er registrert digitalt med e-postadresser i beboerportalen Bonabo. Vi har håndtert en rekke saker av både eldre og nyere karakter. Sakene har vært behandlet etter forslag fra styret, henvendelser fra beboere og leverandører.

Store deler av styrets arbeid har vært oppfølging av saker mellom møtene, befaringer og møter/dialoger med leverandører.

Det er mottatt og sendt flere tusen e-poster i styreperioden siden forrige årsmøte, hvorav alle innkomne henvendelser er besvart og behandlet. Dette er alt fra henvendelser fra beboere til leverandører, reklamasjoner, juridisk arbeid, alarmer, leietakere, eierskifter osv. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at foretrukken kommunikasjonsform er via e-post, og kan ikke garantere svar på andre medium. Facebook-gruppen "Vi som bor i Eufemias Hage" er egnet for å innhente rask og enkel informasjon om sameiet.

VIKTIGE SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Skader og reklamasjon på bygg

Styret har jobbet med vanninntrengning i DEG 47 og DEG 49. Selvaag Entreprenør er hyret inn for dokumentasjon av vanninntrengning og rapport om årsaken. Det har tatt tid å lokalisere og dette er et arbeid som har pågått under noe tid og som vil pågå også utover våren/sommeren. Utbygger har ikke tatt på seg ansvaret for utbedring p.t.

Reparasjon av hærverk på postkasser ble utbedret i mars 2025 og alle skal nå være i full funksjon, dette tok lengre tid enn ønskelig da opprinnelig leverandør av spesialdesignede postkasser ikke ønsket å stå for reparasjon.

Støy

Relativt kort tid etter årsmøtet 2024 fikk styret melding fra Carucel eiendom om at Dapper flytter ut fra vårt sameie. Dette skjedde høsten 2024. Ny leietaker i lokalene, Norli bokhandel, har vesentlig mindre basshøyttalere i lokalene sine.

Garasjeporten fra Wismargata har vært en annen sak som har berørt enkelte beboere. Etter en lang prosess med kjellersameiet, bekostet utbygger til slutt ny ytterport som ble montert høsten 2024. Denne har gitt forbedring, men styret har fortsatt måttet følge opp så støyen blir minst mulig, gjennom at kjellersameiet sørger for riktig justering og smøring når det blir slitasje og skader.

Det har vært svært lite støy fra leiligheter i sameiet, og vi i styret gleder oss over et nabolag som tar hensyn til hverandre.

Innbrudd og sikkerhet i området

Styret har kontinuerlig jobbet med sikkerheten i sameiet og i nærliggende areal - som Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Hendelser som er meldt fra beboere er håndtert fortløpende, hærverk og beslag er reparert av vaktmester og låsesmed ved behov. Styret har brukt mye tid på dette siden årsmøtet 2024, og ser gode resultater av arbeidet som er blitt gjort, med nye dørbeslag, popnagler og magnetlåser. Vinteren 2024-25 var det merkbart mindre både av innbrudd og rapporter om uvedkommende i kjeller og parkeringshus.

Styret har deltatt i dialogmøter mellom boligsameiene og andre interessenter i Bjørvika rundt mulige felles sikkerhetstiltak for hele området. Dette har ikke resultert i noe konkret per nå, men er et arbeid det er viktig at vi deltar i framover også.

Ny forretningsfører

Like før årsmøtet 2024 fikk vi melding om at USBL hadde kjøpt opp Boalliansen forvaltning, og at vi igjen skulle bli kunder hos USBL fra sommeren 2024. Dessverre ble ikke overgangen like smidig som lovet, blant annet fordi vi måtte bytte regnskapssystem midt i året - dette bærer regnskapet for 2024 preg av, gjennom at det er en del kostnader som kan være misvisende ført.

Overgangen til ny forretningsfører gjorde også at bookingsystem for takterrasse og kano/kajakker, meldingssystem og hjemmeside, ble overført til USBLs "Bonabo". Styret har valgt å beholde den gamle hjemmesiden som informasjonsbase, siden USBLs system ikke er godt nok for dette. Denne parallelldriften har dessverre ført til usikkerhet hos en del eiere om hvor en f eks skal booke eller melde fra om utleie.

Arbeid med forsøpling/tagging

Det har vært utfordringer med hensetting av søppel ved søppelkassene i perioder. Styret har brukt en del tid med rydding på eget initiativ, og det har ikke påløpt noen større kostnader ifm. opprydding/bortkjøring. Vi har bevisstgjort seksjonseiere sitt ansvar, også ved utleie av sine enheter vedrørende søppelhåndtering, og har sendt ut varsler til relevante boenheter som har forsøplet sameiets fellesområder. Det er satt opp en "søppelguide" inne i søppelområdet (norsk og engelsk).

Vi fortsetter praktiseringen med en årlig containerleie i bakgården som brukes til å rydde i fellesområdene og ellers.

Når det gjelder hærverk og tagging, har vi hatt ett tilfelle i høst, som ble fjernet fort av en effektiv taggefjerner.

Heisstans

Styret har bygget opp en god relasjon til serviceansvarlig av heisene i sameiet, og har nå gode rutiner for å melde om eventuelle avvik. Vi opplever at det som meldes inn ses på og eventuelt repareres fort, også i helgene. Vi oppfatter avviksnivået som innenfor hva en kan forvente, og setter pris på tilbakemelding fra beboere fortløpende ved feil som vi kan melde videre.

Eierskifter og utleie

I løpet av perioden har totalt 12 av sameiets 145 boligseksjoner skiftet eier. Dette vurderer styret som en naturlig "turnover". I et område med mye utleie er det gledelig å se at et flertall av de nye eierne har kjøpt boligen for å bruke den selv. Problematikken med korttidsutleie og uregistrert utleie har avtatt noe, men det er fortsatt for mange seksjonseiere som ikke følger opp vedtektenes krav om at alle utleieforhold skal registreres, og at leietaker skal vite hvem eier av boligen er (også når den leies ut via mekler).

Næringsaktører i sameiet

Totalt 4 av sameiets 149 seksjoner er næringsseksjoner eiet av Eufemias Hage FBK og forvaltet av Carucel Eiendom AS. I styreperioden 2024-25 har det vært noen utskiftinger av leietakere i disse næringsseksjonene, men styret oppfatter dette utelukkende som positive tilskudd.

Per 1. april er følgende bedrifter i vårt sameie: Norli (bokhandel), Aspeli (herreklær), Bonbon (servering), Joe & the Juice (servering), Borti/Eftir (vintage klær), Fæbrik (tekstil, søm og klær) samt Pullman Management. Styret har fått informasjon om at det er planlagt en type take away-servering ut fra det gamle kjøkkenet til Dapper Bistro, men dette er per nå ikke iverksatt.

Kjellersameiet

Sameiet Eufemias Hage eier ca 23% av Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Dette er et eierskap som er rent organisatorisk for å sikre arealene under bakkenivå i området, og for Eufemias Hage innebærer dette regnskapsmessig en (uunngåelig) kostnad. En representant fra Eufemias Hage sitter til enhver tid i styret for BNK, der en må finne løsninger på forsvarlig drift av kjelleranlegget. I styreperioden har vi jobbet aktivt opp mot kjellersameiet, med særlig fokus på støy, uvedkommende og grensesnittet mellom kjeller og boligsameie.

Fellesgoder og felleskostnader

Styret har jobbet systematisk for å holde felleskostnadene nede uten at det skal gå på bekostning av kvalitet.

For vinteren 24/25 ble det engasjert en ekstern oppdragsgiver for måking i bakgården som ikke leverte i henhold til avtalt kvalitet, styret tok over jobben og holdt bakgården snøfri gjennom vinteren. For fremtidige vintere vil dette kombineres med snøsmelteanlegget ved behov.

Så langt det har vært mulig gjøres det andre oppgaver som ellers ville vært betalte tilleggstjenester fra vaktmester eller vaktselskap - slik som å rydde opp søppel, resette heiser etter stans, bistå brannvesenet ved utrykning til sameiet, kaste ut uvedkommende, og ta kontakt med beboere som plager naboer med støyende atferd, holde takterrassen ren og ryddig.

Styremedlemmer har måkt atrium, spylt bakgården, holdt takterrassen i orden, og feiet sameiets arealer, samt gjort generelt vedlikehold som vanligvis vil kunne gå under vaktmesteroppgaver.

Styret har gjennomgått alle leverandøravtaler og jobber kontinuerlig for å sikre at vi mottar best mulig leveranse til riktig pris. Styret bruker vaktmester fra USBL til det daglige, og innhenter eksterne tilbud der det gir mening etter et kost-nytte-prinsipp.

Takterrassen er et viktig fellesgode for sameiet, og etter sommersesongen ble bookingsystemet for de reserverbare sonene på taket flyttet over i den nye beboerportalen Bonabo. Tre soner er reserverbare, mens to er "først til mølla", og hver seksjon kan reservere en sone fire ganger per år. Toalettet på taket har fått montert kvern for å unngå lekkasjer og fortetting.

Styret har avsluttet avtalen med tidligere gartner og har forelagt nye gartnere våre planer og ønsker, vi forventer en stor forbedring av grøntområdene til sameiet i 2025.

Kajakker og kano som ble innkjøpt til sameiet i 2022, brukes i all hovedsak av noen få seksjoner, men styret vurderer kostnaden ved å beholde disse som så minimal (3000 kr/år i plassleie i kjelleren), at vi har valgt å beholde dette som et tilbud til alle seksjonseiere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet. Styret vedtok også høsten 2024 at leietakere som har bodd i sameiet i over et halvt år også kan booke kano/kajakk på linje med seksjonseiere, fordi vi så det fortsatt er mye ledig kapasitet.

Fasadevask utføres årlig på vårparten og følges opp av styret i uken arbeidet pågår. Fasadevask for 2024 var siste uken i april, mens for 2025 er dette planlagt i starten av

mai. Styret planlegger dugnad omtrent samtidig.

I forbindelse med styrearbeid og styremøter er det ikke ført noen utgifter.

Sosialkomiteen ble oppnevnt av styret i møte på høsten, og hadde sitt første "oppdrag" med å arrangere førjulsgløgg på taket i desember 2024. Alle medlemmene i komiteen fortjener en stor takk, og styret håper de ønsker å bidra videre med flere aktiviteter for sameiet i 2025.

Naboklager

Det har vært få naboklager i perioden, innkommende henvendelser er håndtert av styret etter beste evne. Vi oppfatter sameiet til å ha et godt naboskap.

SAMEIETS ØKONOMI

Sameiets regnskapsmessige resultat ble et **overskudd på kr 47967,-** etter finansposter. Det var for 2024 budsjettert med et lite underskudd.

Detaljene finnes i regnskapet, men følgende faktorer gir hovedlinjene i det regnskapsmessige resultatet:

- Felleskostnadene ble økt med 20% fra 2023 til 2024.
- Også i 2024 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 80 000 kroner.
- Avregning av varmtvann/fjernvarme er et tilbakevendende "problem". Styret har gjennom året vært i dialog med regnskapsfører om den beste måten å synliggjøre dette riktig i regnskapet, men det gir fortsatt en litt usikker balanse.
- Vedlikeholdsposter ble en god del høyere enn budsjettert, ca 374 000 kroner. Dette er merkostnader hovedsakelig grunnet innbruddsbølgen i fjor vinter med påfølgende reparasjoner og sikring, heisstans, og VVS (blokkerte pumper).

Sameiet har fortsatt god økonomi, og de grepene som ble gjort i 2024 gjør at framtidige regnskap vil bli både mer forutsigbar og ryddigere.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for sameiet utgjør kr **2382067** per 31.12.2024. Sameiets finansielle situasjon er dermed meget solid.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret i styremøte 8. november 2024. Budsjettet er fastsatt med et tilnærmet balansert resultat. Styret valgte i budsjettbehandlingen å øke seksjonseiernes felleskostnad med 10% fra januar 2025, på bakgrunn av varslede/forventede kostnadsøkninger. Felleskostnader skal dekke reell driftskostnad over tid, ikke være oppsparing av fellesformue. Sameiet vil fortsatt ha en sunn økonomi.

Styret er i startgropen med å utarbeide en vedlikeholdsplan for å kartlegge fremtidige behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av bygget, ettersom nybyggarantien er utgått. Eventuelle overskuddsmidler vil bli satt av til dette.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

HUSORDENSREGLER

§1 Innledning

Sameiet Eufemias Hage utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar for andre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Hver seksjonseier har plikt å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

§2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. Helgene skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.
Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre (f.eks. vask av balkonger).

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang og ved epost til styret.

Ved oppussing som skaper mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i trappeoppgangen og ved epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket ved støyende aktivitet.

Sameiet har avtale med vekterselskap og dersom det er brudd på husordensreglene og vekterselskap blir ringt, belastes seksjonseier for kostnadene. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk også vil kunne føre til konsekvenser for eierforholdet i sameiet for den det gjelder.

§3 Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rots som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke

tillatt å banke, riste eller lufte tøy på utsiden av balkongkanten. Klær og annet må heller ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere, herunder blinkende belysning.

Røyking på balkonger i nærheten av lufttilførsel til ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

§4 Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, kjelker, sykler, skohyller eller andre gjenstander i felles trapperom.

Dører til bodområde og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger eller i boder. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i bodområdet.

Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

§5 Fellesområder (ute)

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Ved røyking på felles takterrasse må det vises hensyn til andre beboere/brukere. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det medfører plager med avføring fra fugler.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst. Dette gjelder også ved ut- og innflytting eller varelevering.

Fotballsparking, rullebrettkjøring og lignende sjenerende aktiviteter i byhagen er ikke tillatt.

§6 Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastet. Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

Glass/metall kastes i egen container i garasjen (K1) eller andre gjenvinningsstasjoner.

Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen. Større mengder må leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner.

§7 Felles takterrasse

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden. Det er også innført røykesoner, og røyking utenfor disse sonene er ikke tillatt dersom andre oppholder seg på taket. Det henvises for øvrig til egne regler for takterrassen.

Det er ikke tillatt å privatisere takterrassene. Det er ikke tillatt å benytte medbragte musikkanlegg eller på annen måte å skape støy utover det normale. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Overstadig beruselse bør unngås på grunn av konsekvenser det kan ha for sikkerheten. Vis hensyn til at det bor folk rett under takterrassen. Alle skal rydde opp etter seg.

Det er forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra takterrassen. Alle beboere oppfordres å ta hensyn til hverandre.

All bruk av takterrassen etter kl. 23.00 skal kun skje i svært rolige former. Personer som ikke overholder dette vil, uten forvarsel, kunne bli bortvist av vektere, og kostnader for slik bortvisning vil bli fakturert dem det gjelder.

Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§8 Endringer av fasaden

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer. Markiser/solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående farge valg. Det er inngått avtalen med Kvint Blendex AS for levering av disse produkter.

Fastmontert utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg. Styret gis fullmakt til å bestemme fargekode/type i samsvar med byggets øvrige utseende.

§9 Sykkelstativ

Sykkelstativ i garasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

§11 Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir og uvedkommende ting må ikke kaster i klosettet for å unngå tette rører og lekkasjer. Seksjonseier er ansvarlig om å orientere om dette til korttidsgjester, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen.

§12 Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene som er samme som den nåværende. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn.

§13 Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen i boligpermen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst.

§14 Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes lås. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen skal brukes for flytting og varelevering.

§15 Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret kan kontaktes dersom det er behov for engelsk versjon av ordensreglene.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per epost styret@sameieteufemiashage.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og besvares skriftlig innen syv dager.

Styret for Sameiet Eufemias Hage

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Hage
(org.nr.: 821215382)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 21. juni 2022.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Eufemias Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.05.2018.

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 207 bnr. 460 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager interessen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven i det følgende), tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene prosjekteres og ferdigstilles.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje**.** Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring, tinglyst 07.10.2015 dok.nr. 924713.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan 1, rett syd for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. 207 bnr. 459. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 207 bnr. 460.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Parkering på sameiets fellesarealer, inklusive gårdsrom er ikke tillatt. Kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning.

Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om utleie.

Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være 100% identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker.

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, Bispevika Nord Kjellersameie, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune, organisasjonsnummer 923 527 826. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Sameiet Eufemias Hage er sameier i Kjellersameiet med en ideell eierandel tilsvarende 22,37%, er representert i Kjellersameiets styre og er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Hvor det er hensiktsmessig kan næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen .

- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for utadrettede arealer mot vei.

- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).

- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.

- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/ flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet.

- Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.

- Håndtering av avfall for boligseksjonene.

- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.

- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring.

- Styrehonorar.

- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

- Kostnader til felles drift av felles utearealer.

- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 [BRA] utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

3-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Ved bruk av felles takterrasse må sameiets husordensregler overholdes. Ved overtredelse vil sameiets ekstrakostnader kunne bli fakturert aktuelle sameiere. Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styreleder skal bo i sameiet. Så langt det er mulig skal minst halvparten av styrets medlemmer bo i sameiet. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. En representant for Eufemias Hage, fortrinnsvis et styremedlem, skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 siste avsnitt. Representanten utpekes av styet i Eufemias Hage, og velges

deretter formelt på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i Kjellersameiet (med mindre Kjellersameiets vedtekter åpner for noe annet).

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

§ 8

OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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 eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter

§ 12

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon 1 har 2 stemmer
- Seksjon 39 har 4 stemmer
- Seksjon 64 har 1 stemme
- Seksjon 87 har 7 stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende 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.

§ 16

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bygningen som helhet og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Seksjonseiere som ønsker å endre låssystemet på dører inn til leilighetene skal søke styret om lov. Dersom hensikten er å tilrettelegge for effektivt korttidsutleie vil søknaden ikke innvilges.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående

b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Hage onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Kjetil Bull

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Tangstrøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 345 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Vedtak:
Valgt ble: William Gjersvik for 2 år.

Valgt ble: Lailai Huang for 2 år.

Valgt ble: Hans Kristian Thorbjørnsen for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

Vedtak:
Ingen stilte til valg.

Ingen valgt som varamedlem

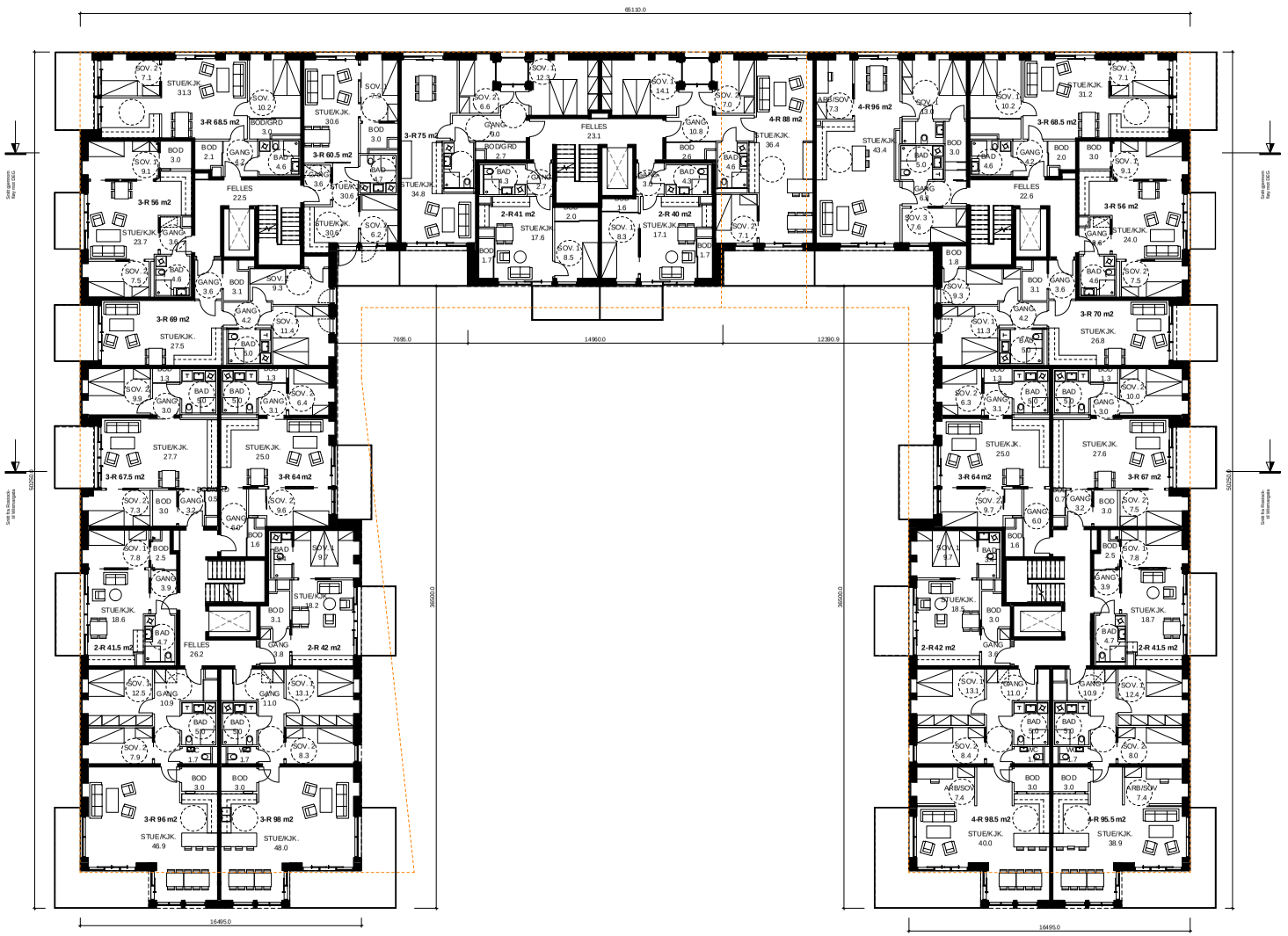
5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Erik Tangstrøm. Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård

/s/Ane Bergseth /s/Erik Tangstrøm

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne



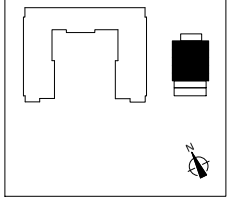
E-11

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR

TEGN.NR: A11.0.05 — REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BISPEVIKA NORD - B3
Dronning Eufemiasgate
GNR: 207 BNR: 460

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
OSU
Oslo S Utvikling AS
Dronning Eufemias gate 16
Postboks 21, BISLETT-bo
TLF: 22 366 000
FAX: 22 366 010

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C II, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGS STATUS:
RAMMESØKNAD

TEGNINGS NAVN/TITTEL:
PLAN TYPISK ETASJE 3. - 7.

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN/KONTR:	SKALA:
2136	12.02.16	RJK / HW	1 : 100

TEGN.NR: A11.0.05 — REV:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 29.10.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201602226-78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Adresse:	c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse nr. 6 - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse nr. 6 for Dronning Eufemias gate 55, mottatt 19.10.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for visningssenter i Dronning Eufemias gate 55 og ekstern nedgang til parkeringskjeller. Se søknadenes tegninger for avgrensning.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
- dokumentasjon på at Bymiljøetaten har godkjent veianlegget teknisk

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse

og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201602226

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2018 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO,
jorn.buaas@vedal.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 18.06.2018

Deres ref.: Hein Wodstrup Vår ref.: 201602226-54 Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Adresse:	c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse nr. 1 - for deler av tiltaket - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon til 01.09.2019 for ferdigstillelse av gatene rundt, og godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse nr. 1 for Dronning Eufemias Gate 49 - felt B3, mottatt 30.05.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle boliger i oppgang A (37 leiligheter), takterrasse, gårdsrom og rømningstrapper i oppgang B og D i henhold til vedlagte illustrasjoner. Aktuelle heiser har fått brukstillatelse i egen byggesak for kjeller, saksnummer 201409355.

For å kunne gi midlertidig brukstillatelse før halve bredden av gatene rundt tiltaket er opparbeidet, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes rekkefølgebestemmelse § 12.3. Dispensasjonssøknaden fritas fra nabovarsel, da den er en utsettelse av tidspunktet for ferdigstillelse av gatene.

Gjenstående arbeider

Det er ikke gjenstående arbeider innenfor den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for.

Resterende arbeid det ikke søkes brukstillatelse for: Resterende boliger og FBK lokaler mot sør / Operagaten i 1. etasje.

Ansvarlig søker har bekreftet i epost 18.06.2018 at området det søkes midlertidig brukstillatelse for har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for bruk.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes rekkefølgebestemmelse § 12.3: *Kjøreveien/-gater, parker, torg og fortau: Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommet tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak.* Dette gjelder halvparten av tilgrensende gate/vei/torg.
Operagaten i sør er prosjektert og søknad om rammetillatelse er sendt inn til Plan- og bygningsetaten for behandling nå. Gaten planlegges tatt i bruk sommeren 2019. I tiden fremover vil det også være mye byggeaktivitet i nabobyggefeltene. Det søkes at krav om ferdigstillelse av gater rundt tiltaket utsettes til søknad om ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen § 12.3

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at gatene blir opparbeidet før området tas i bruk. Prosjektet for gatene rundt har tatt noe lenger tid og blir ikke ferdig før tiltaket på byggefelt B3 som det søkes midlertidig brukstillatelse for. Det vil bli tilgang til tiltaket gjennom avkjørsel fra Wismargata og fotgjenger- og sykkelforbindelser fra Dronning Eufemias gate, Wismargata og Rostockgata. Tilgang for utrykningskjøretøyer blir også ivaretatt gjennom porter i anleggsgjerdet i til enhver tid kjørbart område fram til oppstillingsplassene, noe som vises i søknadens tegninger. Plan- og bygningsetaten gir en midlertidig dispensasjon der gatene rundt tiltaket skal være opparbeidet før 01.09.2019 og før brukstillatelse for FBK-arealer i første etasje mot Operagata kan gis. Gatene er sikret opparbeidet.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Det er en stor fordel å ta i bruk ferdige bygg eller deler av bygg så snart de er klare. Bjørvika er i utvikling og å få beboere på plass bidrar til byutviklingen gjennom økt byliv og etablering av «24-timersbyen». Det er ingen vesentlige ulemper med å gi brukstillatelse for deler av tiltaket nå. Opparbeidelsen av tilgrensende gater er fortsatt sikret.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for brukstillatelse for FBK-lokaler / ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest.

Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
- dokumentasjon på at Bymiljøetaten har godkjent veianlegget teknisk

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201602226

Resterende vilkår må oppfylles før brukstillatelse for FBK-lokalene i 1. etasje.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2018 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Anne Torill Halse - fungerende enhetsleder

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO,
jorn.buaas@vedal.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 23.08.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201602226-67 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Adresse:	c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 2 og nr. 3 - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse nr. 2 og nr. 3 for Dronning Eufemias gate 39 - 55, mottatt 01.08.2018 og 16.08.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle boliger i oppgang B med adresse Dronning Eufemias gate 47. Boligene ligger i 2. til 8. etasje i søknad nr. 2 og alle boliger i oppgang C med adresse Dronning Eufemias gate 45. Boligene ligger i 3. til 8. etasje i søknad nr. 3. Se søknadenes tegninger for avgrensning.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
- dokumentasjon på at Bymiljøetaten har godkjent veianlegget teknisk

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201602226

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.08.2018 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO, jorn.buaas@vedal.no
VEDAL UTVIKLING AS, Vækerøveien 3, 0281 OSLO, bernt.aasenhuus@vedal.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 11.10.2018

Deres ref.: Hein Wodstrup Vår ref.: 201602226-73 Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Adresse:	c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr.4 for deler av tiltaket - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse nr. 4 for Dronning Eufemias gate 53, mottatt 19.09.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle boliger i oppgang D med adresse Dronning Eufemias gate 53. Boligene ligger i 3. til 8. etasje. Se søknadenes tegninger for avgrensning.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
- dokumentasjon på at Bymiljøetaten har godkjent veianlegget teknisk

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201602226

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2018 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO,
jorn.buaas@vedal.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 11.10.2018

Deres ref.: Hein Wodstrup Vår ref.: 201602226-74 Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Adresse:	c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr.5 for deler av tiltaket - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse nr. 5 for Dronning Eufemias gate 51, mottatt 25.09.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle boliger i oppgang E samt inngangspartiet i 1. etasje, med adresse Dronning Eufemias gate 51. Boligene ligger i 2. til 8. etasje. Se søknadenes tegninger for avgrensning.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
- dokumentasjon på at Bymiljøetaten har godkjent veianlegget teknisk

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201602226

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2018 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO,
jorn.buaas@vedal.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
Hein Wodstrup	201602226 - 114 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, Bispevika nord felt B3, mottatt 10.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602226			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A11.0.AV	12.02.2016	1/29
Plan 2. etasje	A11.0.02	12.02.2016	1/33
Plan 3.-7. etasje	A11.0.05	12.02.2016	1/34
Plan 8. etasje	A11.0.08	12.02.2016	1/35
Snitt	A14.0.01	12.02.2016	1/36
Oppstillingsplass brannbil			1/44
Solstudie			1/45
Visualiseringer			1/46
Situasjonsplan	D-01	18.12.2015	12/7
Utomhusplan - tak	E-22	19.09.2016	12/9

Snitt gjennom fløy mot Dronning Eufemias gate	A14.0.02	07.10.2016	12/11
Fasade med snitt mot øst i gården	12.02.2016	07.10.2016	12/12
Fasade med snitt mot vest i gården	A15.0.06	07.10.2016	12/13
Fasade mot Operagata	A15.0.04	07.10.2016	12/14
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.10.2016	12/15
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.10.2016	12/16
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.10.2016	12/17
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.04.2017	23/9
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.04.2017	23/10
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.04.2017	23/11
Fasade med snitt mot øst	A15.0.05	07.04.2017	23/12
Fasade med snitt mot vest	A15.0.06	07.04.2017	23/13
Oppstillingsplass brannbil			23/14
Plan 2. etasje	A11.0.02	28.04.2017	26/3
Utomhusplan	E-21	13.11.2017	35/6
Plan 1 etasje - midlertidig visningssenter	A.13-01-01	08.06.2018	53/4
Fasade mot Rostockgata - 1. etasje	A15.0.02	27.06.2018	58/2
Plan 1 etasje	A.101	04.06.2019	85/9
Plan 1 etasje	A11.0.01	15.07.2021	99/5
Fasade mot Operagata	A15.0.04	15.07.2021	99/6

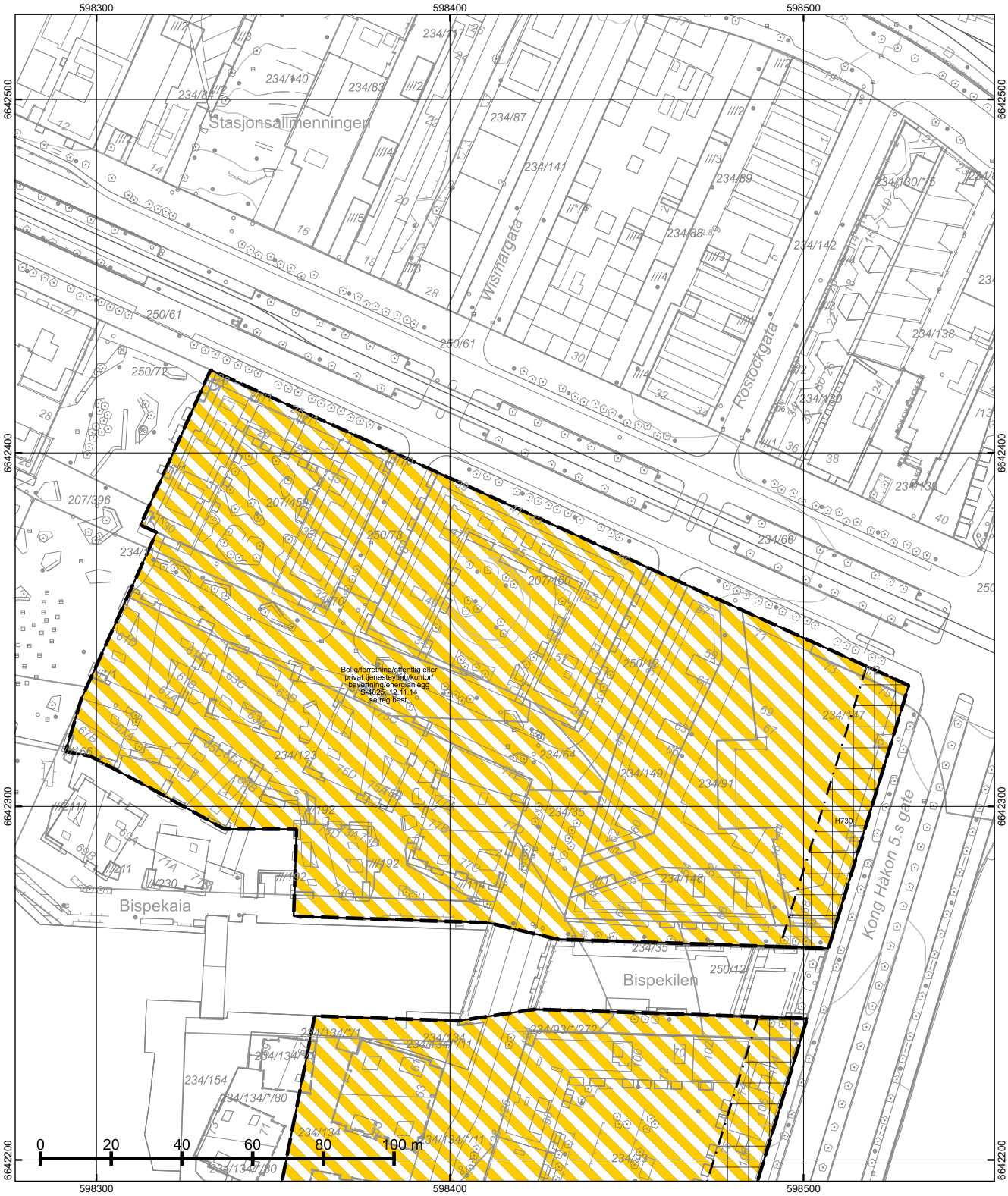
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

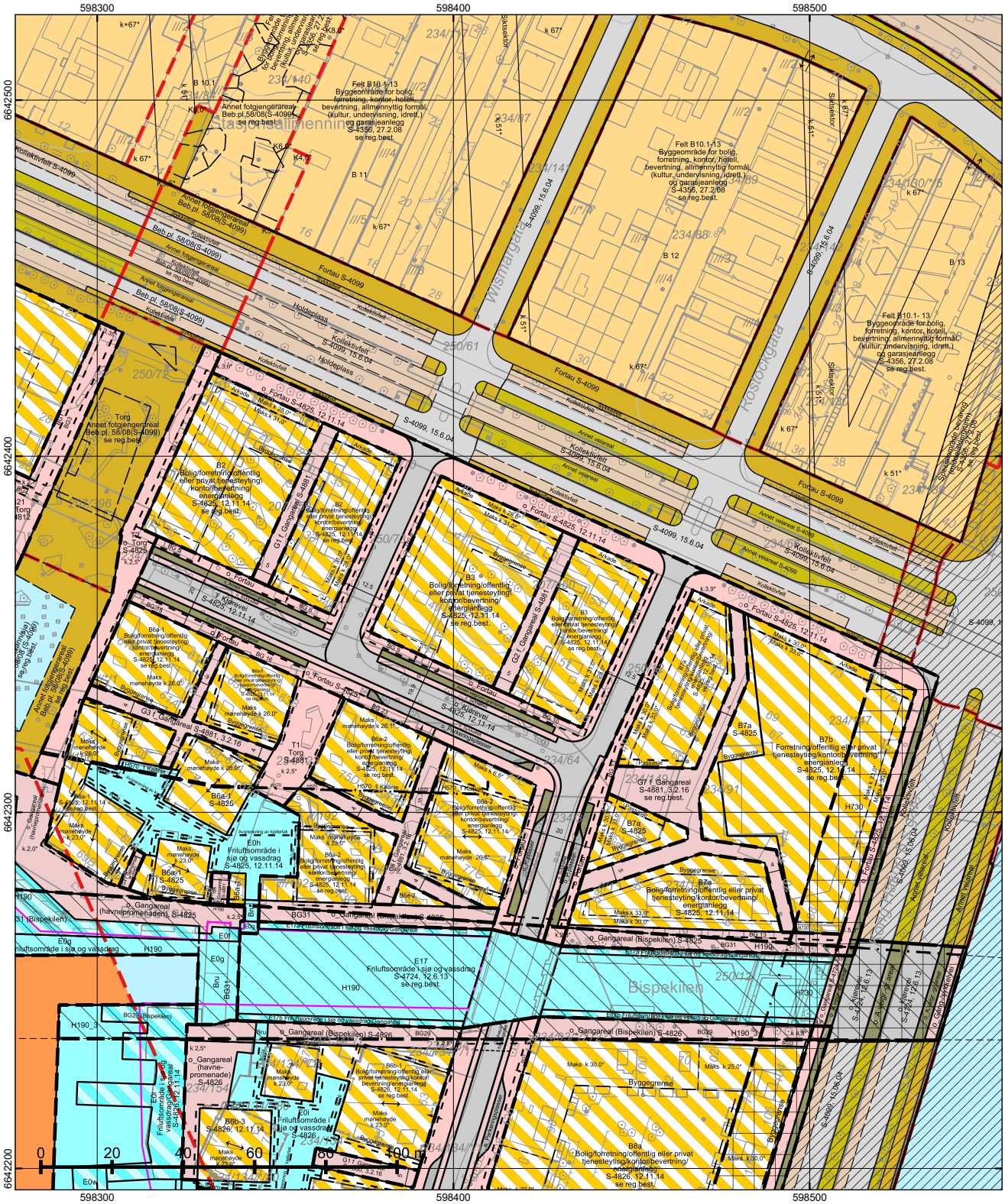
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152875/ 86526424
Deres ref.:
Adresse: Dronning Eufemias gate 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152875/ 86526424
Deres ref.:

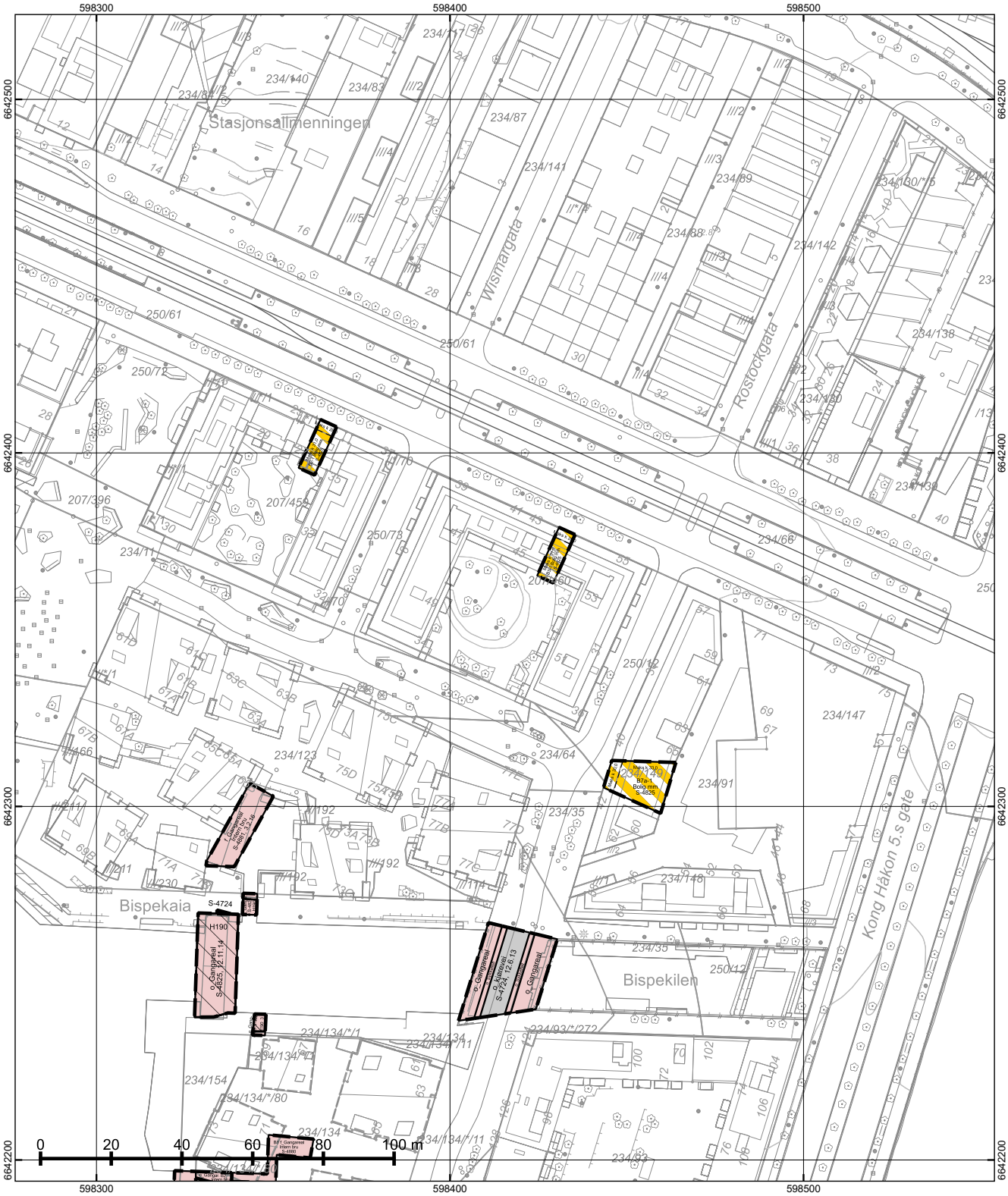
Adresse: Dronning Eufemias gate 49

Kommentar:

Gnr/Bnr: 207/460

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

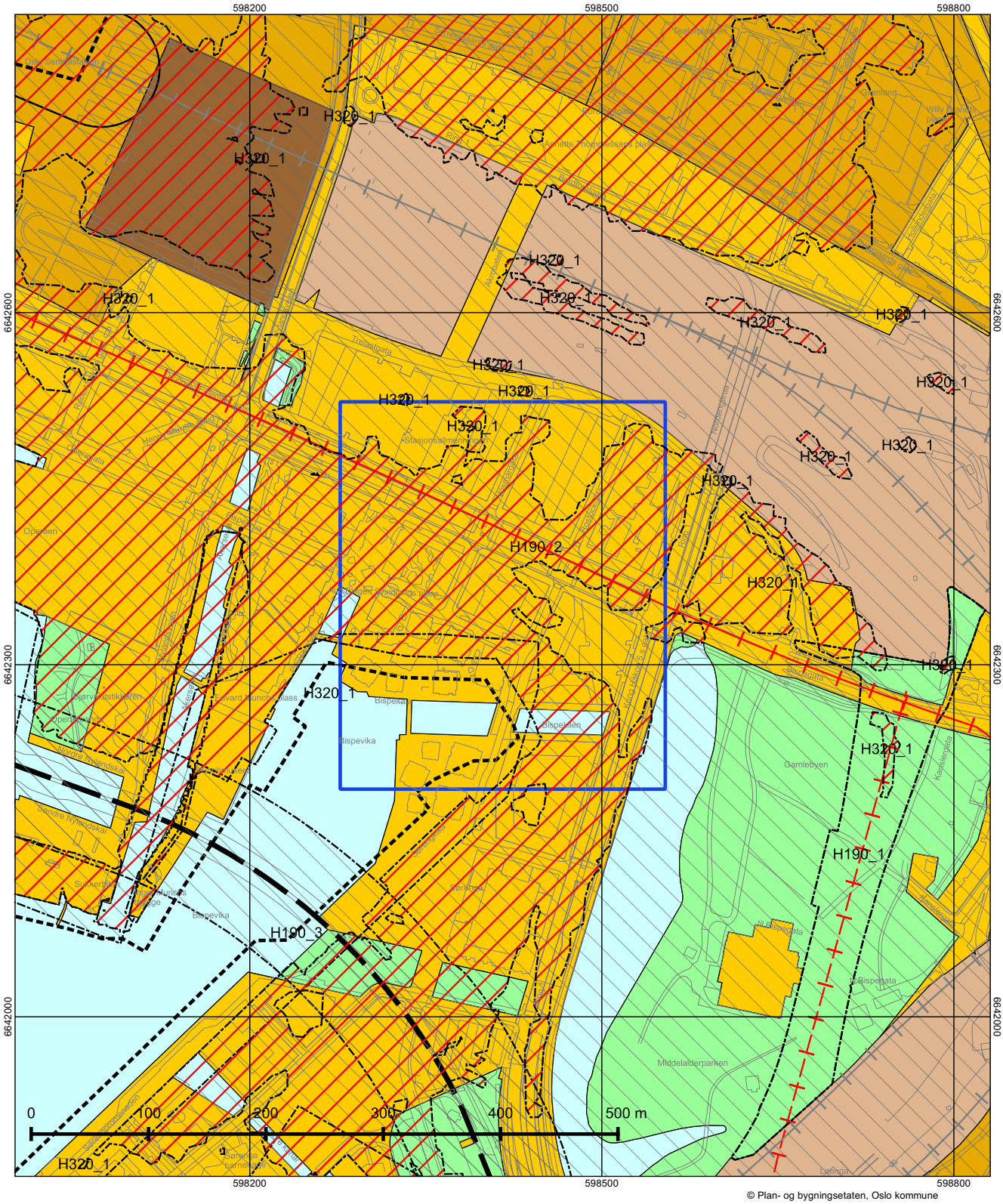
PlottID/Best.nr: 152875/ 86526424
Deres ref.:
Adresse: Dronning Eufemias gate 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152875/86526424
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

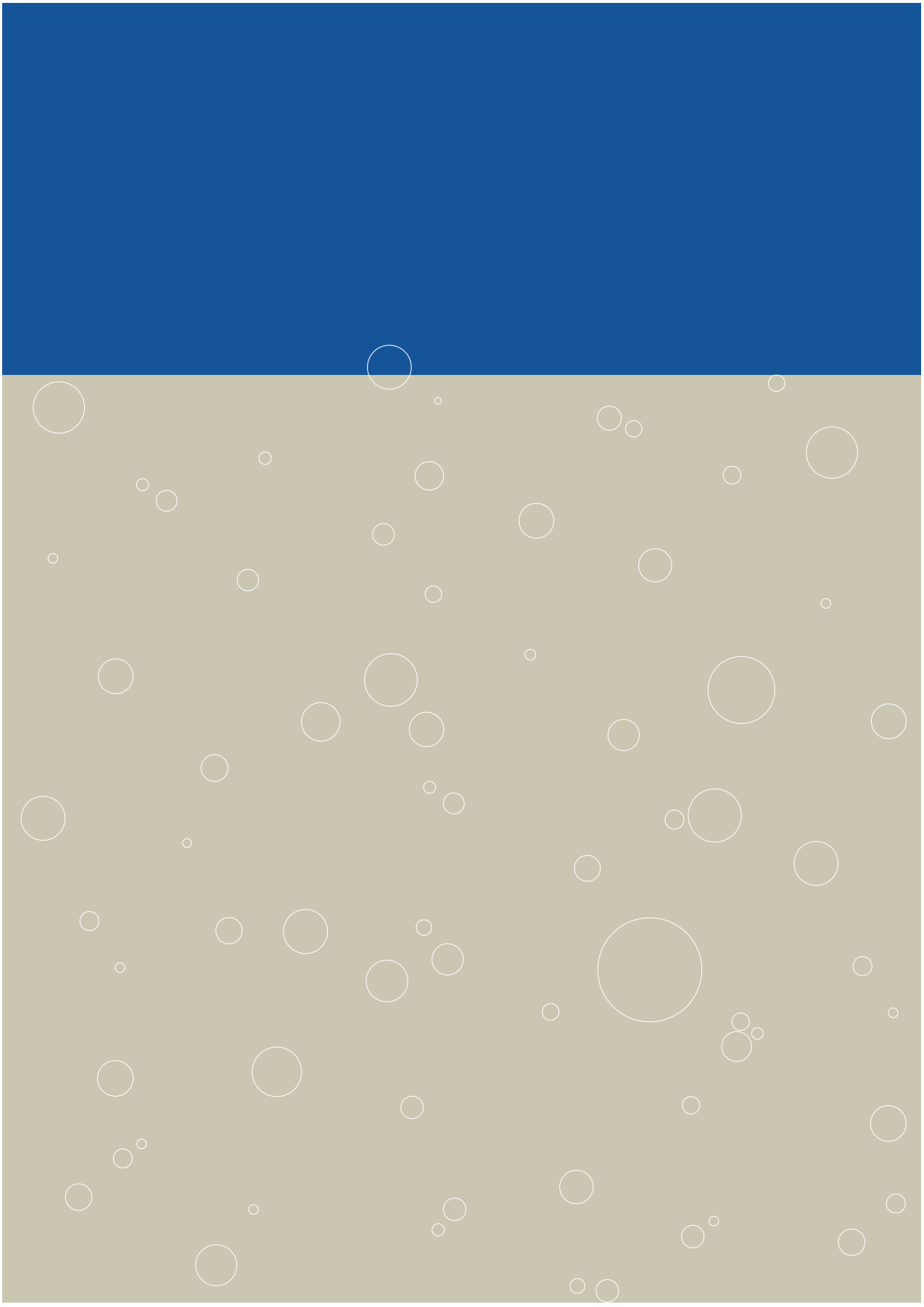
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

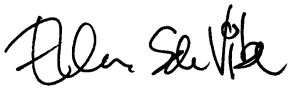
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

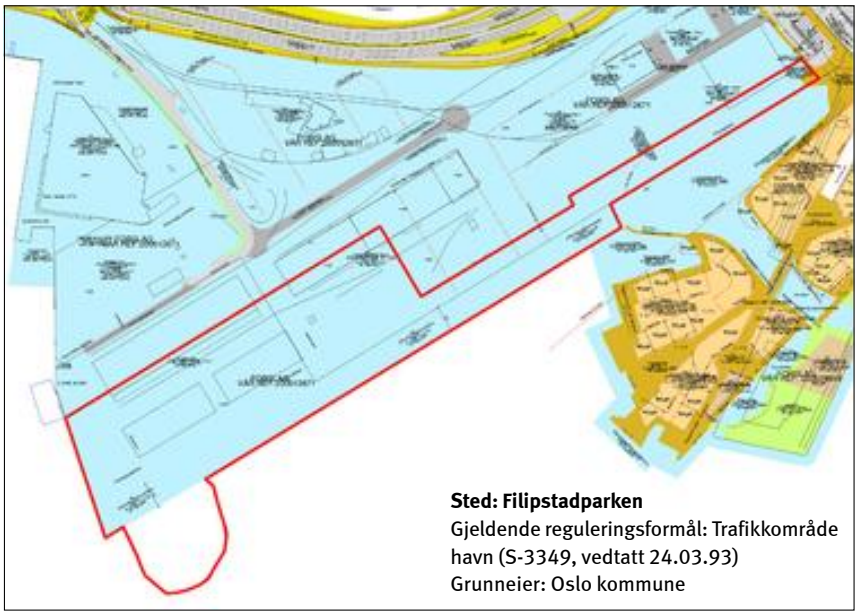
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

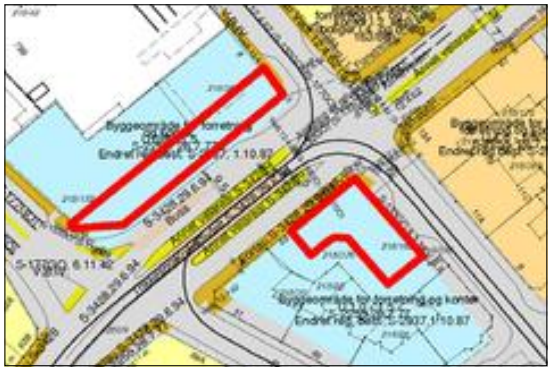


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

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



Bydel Nordre Aker

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



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



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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

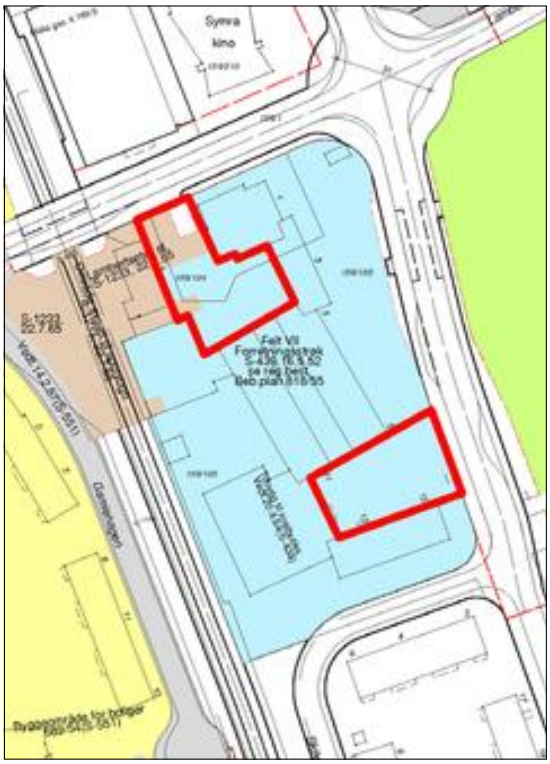
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete 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 blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

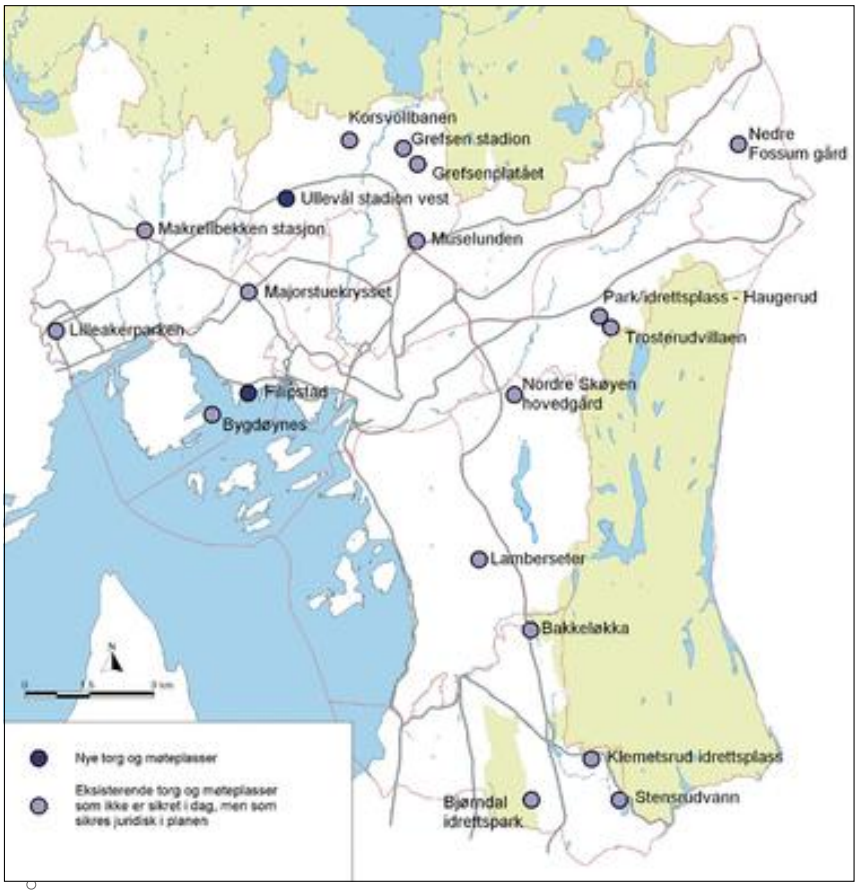
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



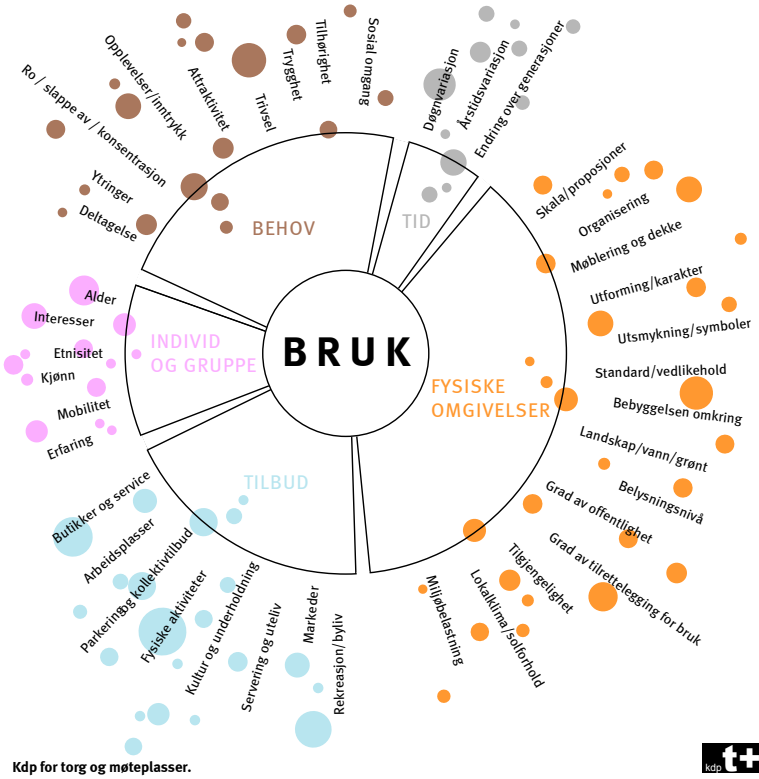
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



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



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



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

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

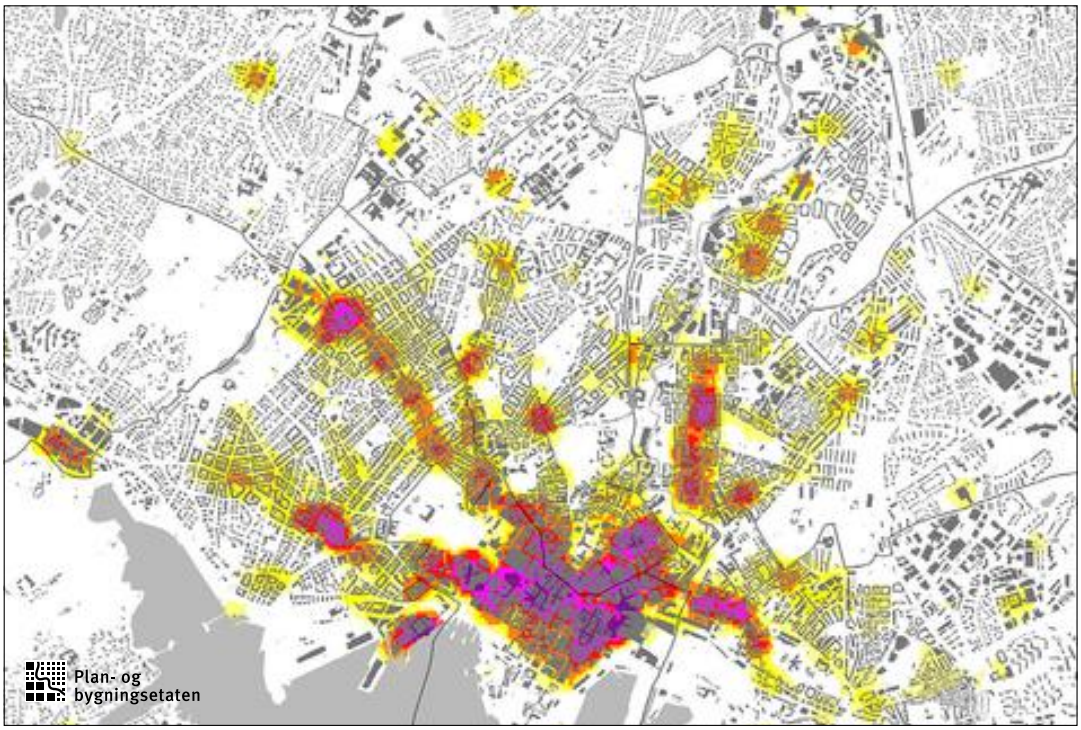
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

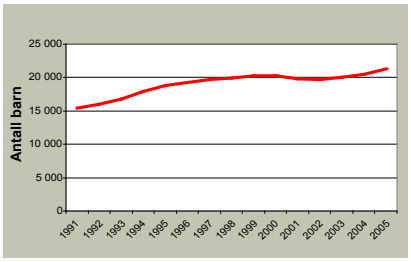
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





Side 40 **Kdp for torg og møteplasser.**



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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

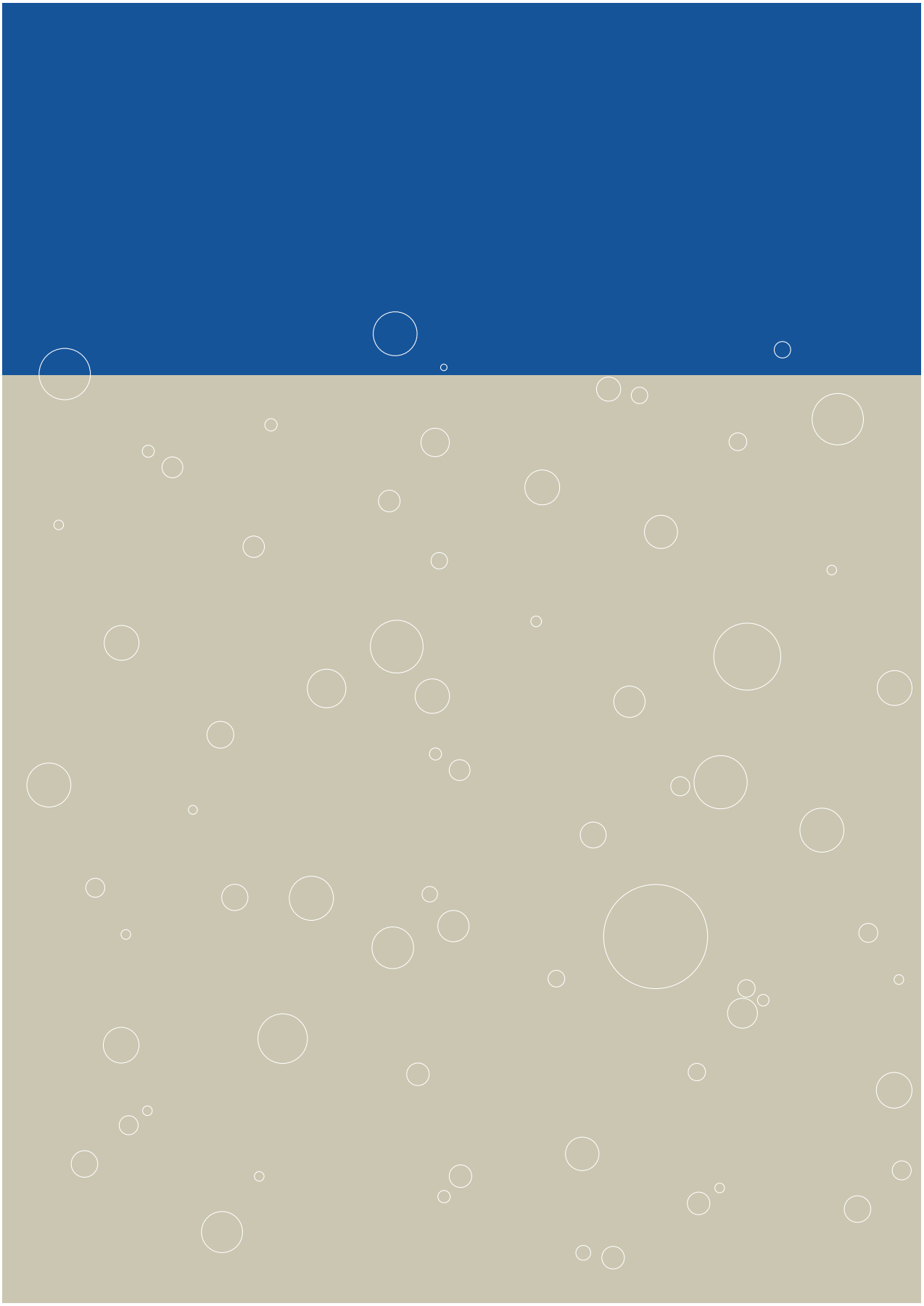
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kvam
DRONNING EUFEMIAS GATE 49

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526424
8980570

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 460

Vi viser til bestilling av 20260209 for DRONNING EUFEMIAS GATE 49.

GNR. 207 BNR. 460

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.2011.

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

3134 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

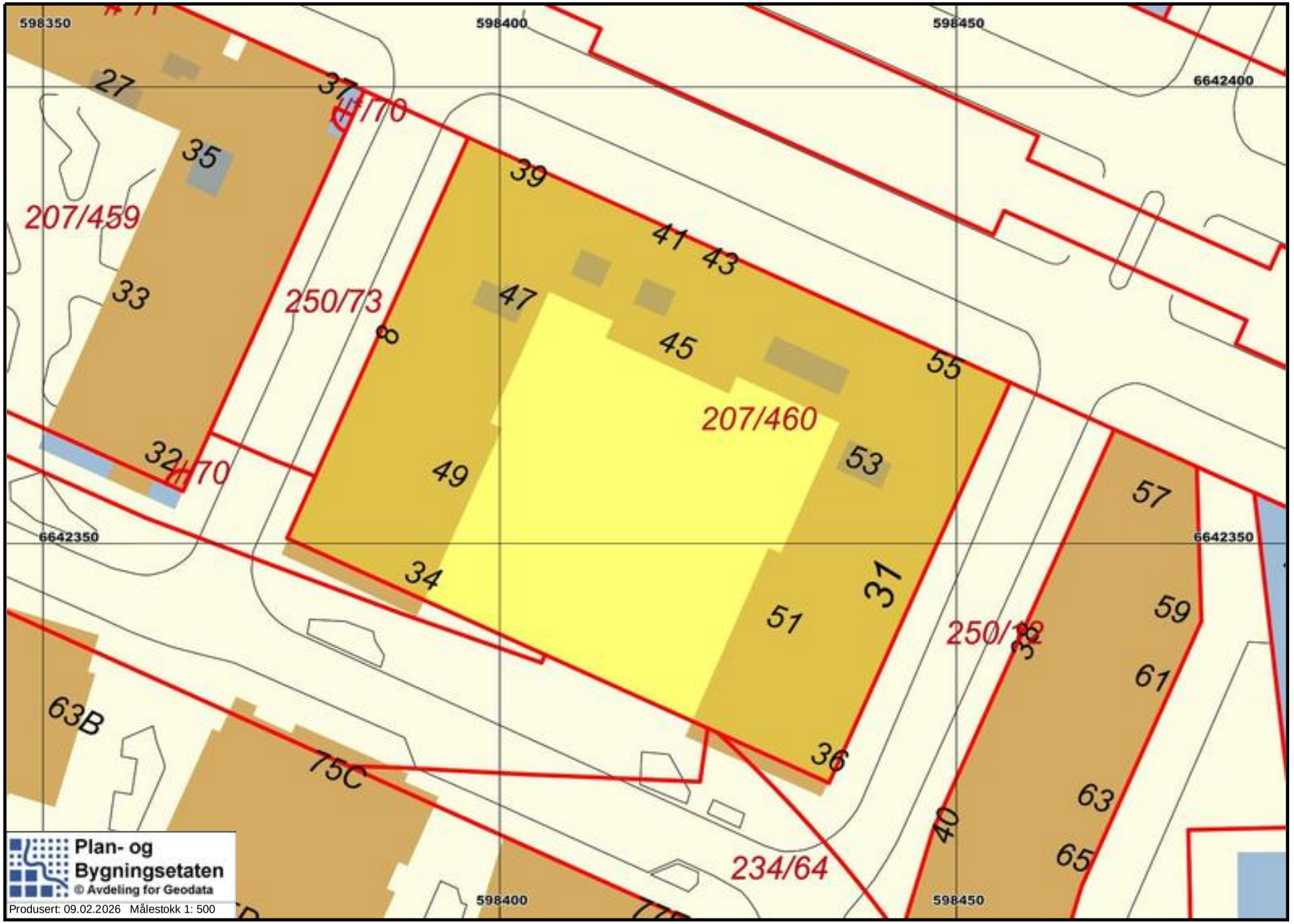
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

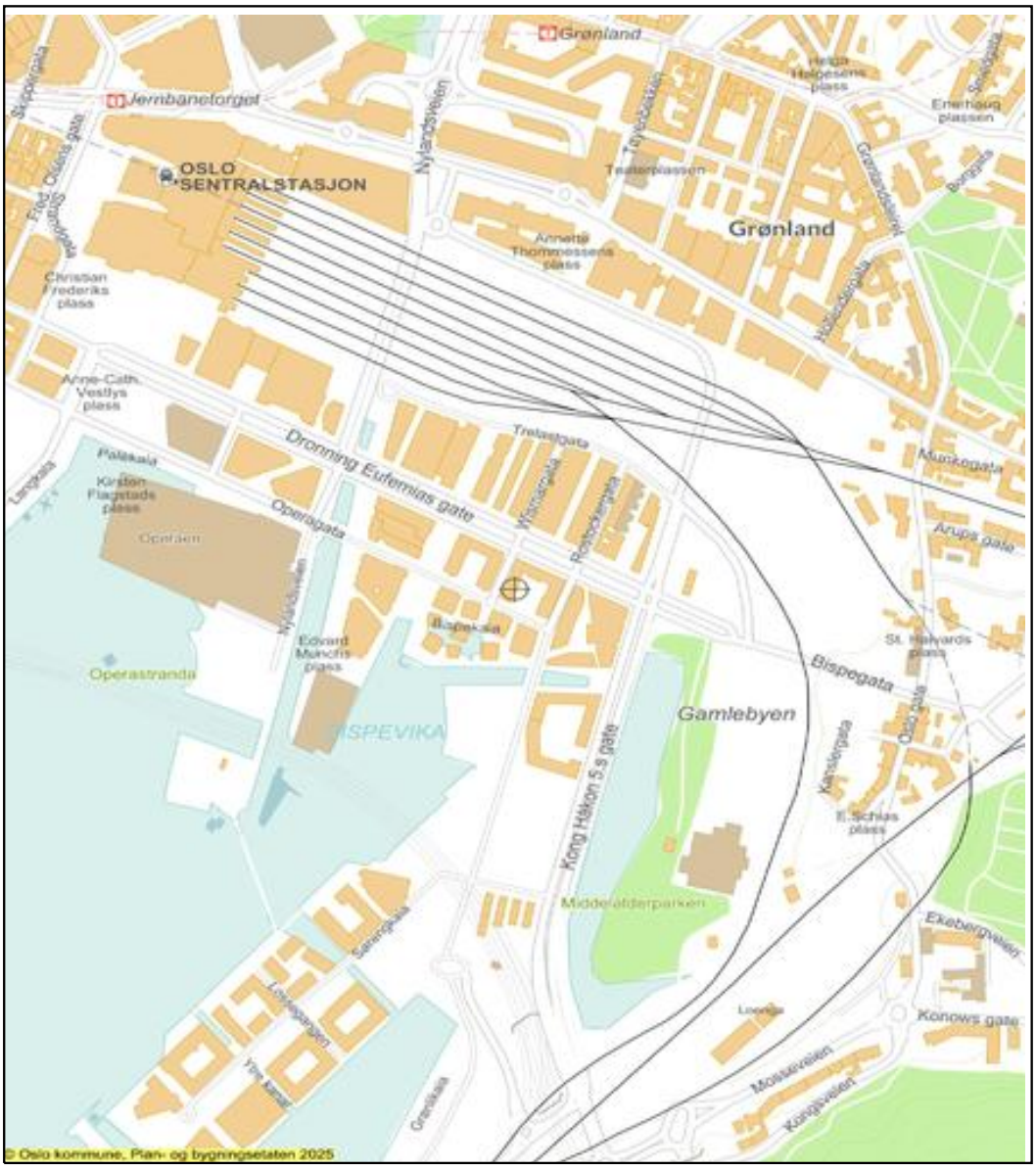

598350
598400
598450
6642400
6642350
27
37
35
207/459
33
250/73
39
41
43
47
45
55
207/460
53
49
57
34
51
31
59
61
63B
75C
36
63
40
65
234/64
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 500



Dronning Eufemias gate 49 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.02.2026

Oversiktskart

Adr.:	Dronning Eufemias gate 49	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	207 / 460	**Skolekrets (2020/2021):**	Gamlebyen



Dato: 09.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-4881

Detaljregulering med reg.best. for Bispevika Nord-området i Bjørvika, som omreguleres til: Vertikalnivå 2: -Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg og gangareal -Hensynssone H190: Andre sikringssoner -Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø -Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner Vertikalnivå 3: -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal

Vedtaksdato: 03.02.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201416734
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201416734

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OGANGAREAL, TORG OG GANGBRO I BISPEVIKA NORD-OMRÅDET GNR./BNR. 207/459, 207/460, 234/91 MED FLER

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416734-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg (felt T1) og gangareal (felt G1, G2, G3, G4, G5, G6 og G7)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (intern bro)

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1. Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:
- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tilliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuelt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises til tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides

belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord, Bispekilen og Havnepromenaden. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur
Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsenes § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum 2,5 meter, med inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal innenfor tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates ingen utkragninger i felt G7. Alle forannevnte fasadeelementer må beregnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014).

3.3 Utforming
Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering
Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.5 Miljøhensyn
Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9

og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg og gangareal
Torg (T1) skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1 og B6a-2
Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B2
Gangareal G2 skal være felles for delfeltene innenfor B3
Gangareal G3 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1
Gangareal G4 og G5 skal være felles for B6a-1 og B6a-2
Gangareal G6 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-2
Gangareal G7 skal være felles for B7a og B7b

4.2 Utforming
Arealene skal være offentlige og skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Det skal etableres sykkelparkering på torg T1. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 m i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. I felt G1 og G2 innenfor passasjeåpningen i bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) tillates det støyskjermingsfelt i for eksempel glass, eller annet visuelt transparent materiale, forutsatt at det sikres fri bevegelsessone i minimum 3 m bredde. I felt G7 skal uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b utformes ved hjelp av kunst eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt

blikkfang fra Operagata. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justeringer av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på plankart, unntatt for gangarealer med bredde 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. I felt G7 skal en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG19, og BG22, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje i henhold til reguleringsbestemmelsene om utkragede fasadeelementer i detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen (vedtatt 12.06.2013), Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) og Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) og den delen av Bispekilen-området som er markert med bestemmelsesgrense BG31. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke-kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet aktiviteter i bebyggelsen

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro)

Gangareal (intern bro) skal være felles for feltene B6a-1 og B6a-2. Intern bro skal ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter og skal knytte seg til torg i felt T1 og til gangareal i felt G5 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner

6 .1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

6.2 Bevaring kulturmiljø - H570

Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltak som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro

Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet innenfor felt B6a-1. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, gangareal, torg, og bro være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 25. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-4825

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Nord i Bjørvikaplanen. Felt B2, B3, B6a og B7.

Vedtaksdato: 12.11.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201100876
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201100876

Dokumentet består av 16 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA NORD GNR./BNR. 207/459, 207/460, 215/60 MED FLER

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201100876-2B datert 16.06.2014, revidert 31.10.2014 og 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
    - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2, B3, B6a-1, B6a-2 og B7a)
    - forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning/energianlegg (felt B7b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (T2), gangareal (havnepromenaden, Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0g og E0h)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag i kombinasjon med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E0f)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570_1: Bevaring av kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2-1, B3-1, B7a-1)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i havnepromenade og Bispekilen)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1. Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:
- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)

- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre retningslinjer og mål, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøreog gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av Stasjonsallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B6a-1 og B2, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Stasjonsallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vannog avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Tilsvarende gjelder for ansvarsavtaler som skal være tinglyste.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget over byggegrense der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Det stilles krav om minimum 3 meter dyp og 7 meter høy arkade i felt B2, B3, B7a og B7b mot Dronning Eufemias gate. Bebyggelsen i feltene B2, B3 og B7a/B7b skal for øvrig plasseres i formålsgrense mot Dronning Eufemias gate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt i plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt

beliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0h som beskrevet i § 7. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut i fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote +2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner kan ikke plasseres fritt, men må integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjerming, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Dronning Eufemias gate, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Bispekilen og Kong Håkon 5s gate samt tilliggende torg. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med maksimum dybde på 2,5 meter med inntil 50 prosent av fasadeflaten, unntatt, unntatt i felt B7a og B7b hvor ingen utkraging mot gårdsrom tillates.

3.5. Bruk

Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Operagata, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Wismargata, Rostockgata og Bispekilen. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Det tillates ikke kontor i 1. etasje mot Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden eller Bispekilen. Kontorer kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen, Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5s gate, Bispekilen, Rostockgata, Operagata, Wismargata og tilliggende torg- og gangareal skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter (og/ eller andre publikumsrettede funksjoner). Det tillates ikke aktiviteter knyttet til forretning, bevertning, kultur og / eller andre publikumsrettede funksjoner på felles/privat uterom i felt B2 og B3. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng, eventuelt under Operagata, Wismargata og/eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
- Felt B2 og B3 samlet, samt B6a1 og B6a2 samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Felt B7 skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Leiligheter mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate skal være gjennomgående. Unntak mot de to nevnte gatene kan gjøres for hjørneleiligheter som skal være tosidig belyst. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel større vinduer og økt takhøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt, med unntak for felt B7a og B7b. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6a-1 og B6a-2. Dersom dette ikke kan oppnås for felt B2, B3 og samlet for felt B6a-1 og B6a-2, kan kommunen vurdere å redusere utearealkrav til 15 % av boligens bruksareal. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl. 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i 1. etasje med direkte utgang til internt vannrom i felt E0h tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 7. Uteoppholdsareal skal skjermes for støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1. etasje mot gate, eller annet offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet.
Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:
- Felt B2: 1 200 m^2
- Felt B3: 800 m^2
- Felt B6a-1og B6a-2 samlet 800 m^2
- Felt B7a og B7b samlet 3 500 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på maksimalt 400 m^2 BRA. Unntatt fra dette tillates en større dagligvareforretning i felt B7a/B7b på inntil 2 000 m^2 BRA som kan tillates plassert i kjeller, med atkomst fra gateplan i første etasje.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende felt inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer / samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannrom. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede og 10 prosent av plassene skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klimaog miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal, åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brendsler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av

gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 11.3.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Teknisk løsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon 5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felles for felt B2 og B3
5.1.1 Utforming: Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Mot Operagata og Stasjonsallmenningen tillates de to nederste etasjene trukket tilbake 3,0 meter som arkade fra regulert formålsgrense, forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter. Mot øvrige gater/torg skal deler av bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes tilbake fra fasadelivet slik at det skapes varierende romdannelser mot fortau. Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat / felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal. Minimum 15 prosent av uteareal skal ha en dybde på minimum 0,8 meter for busker og trær.

5.1.2 Bruk og atkomst: Minimum 89 prosent av bruksarealet innen hvert felt skal være bolig. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B2, B3 samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

Mot Dronning Eufemias gate tillates bare publikumsrelaterte funksjoner (forretning, kultur, bevertning) i 1. og 2. etasje. Unntatt fra dette er atkomst til boliger/kontor.

5.2 Felt B2

5.2.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 12 250 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.2.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.2.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG4, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG5 og BG6 tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.3 Felt B3

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 13 700 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.3.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.3.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10, tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2,0 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje og høyere. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8 og BG11, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.4 Felt B6a-1 og B6a-2

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 100 m² BRA for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.4.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre bygningstypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6b-feltene i Bispevika Syd. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal med minimum 0,8 meter dybde. Maksimum 80 prosent vannareal i felt E0h kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt.

Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/ Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.4.3 Bruk og atkomst: Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon integrert i bebyggelsen.

5.4.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG15, BG16 og BG23 tillates bebyggelsen utkraget i dybde på inntil 2,0 meter over fortau langs Operagata. Fri høyde skal være minimum 4,0 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkong på inntil 1,0 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG18, BG19, BG20, BG21, BG22, BG24 og BG25, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkraget fasadeelementer, som balkonger, karnapper og baldakiner over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.5 Felles for felt B7a og B7b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 34 350 m^2 BRA inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.5.2 Utforming: Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heisog trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde, og skal trekkes minimum 3 meter inn fra underliggende fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Det tillates kun inntrukne eller franske balkonger mot gårdsrom. Det skal være solinnfall til felles uteareal på bakkeplan.

5.5.3 Bruk og atkomst: Kjøreatkomst for felt B7a og B7b tillates etablert under terreng via felt B2 og eller B3. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B7a og B7b samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

5.6 Felt B7a

5.6.1 Utforming: Leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent dersom gode lysforhold sikres. Felles uteareal for lek og opphold skal utgjøre minimum 12 prosent av boligenes bruksareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet, hvorav minimum 15 prosent av uteareal skal være minimum 0,8 meter dypt for busker og trær. Felles takterrasse skal opparbeides med flater tilrettelagt for opphold og lek. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata.

5.6.2 Bruk og atkomst: Minimum 39 prosent av bruksarealet skal være bolig.

5.6.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.7 Felt B7b

5.7.1 Utforming: Bebyggelsen skal sikres vertikalitet mot Kong Håkon 5s gate og Middelalderparken. Bebyggelsen skal oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra formålsgrensen med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Den fremskutte fasaden mot bakgård i B7b skal vinkles minimum 10 grader tilbake i forhold til vertikalaksen. Dette for å optimalisere lysinnslipp i bakgården og for å markere fasaden som fondmotiv som opplevd fra Operagata gjennom regulert passasje. Kvartalets fasademateriale skal være tegl mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate. Fasaden mot Kong Håkon 5s gate med de to tilbaketrukne spaltene skal utføres i annet fasademateriale enn tegl. Horisontale sammenhengende vindus-/glassbånd tillates ikke verken i fasade mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata. Det tillates ikke lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næring ut mot Kong Håkon 5s gate.

5.7.2 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Fellesbestemmelser for bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i vest (Stasjonsallmenningen) og syd (Bispekilen).

Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/ havnepromenade. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De

mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg T2 (Stasjonsallmenningen) og gangareal (Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Torg T2 skal ha utstrekning som vist på plankartet og skal som del av Stasjonsallmenningen gis stedegen identitet. Torget skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for Stasjonsallmenningen. Belegget skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være dominerende materialbruk i allmenningen både på kjørbar og rene fotgjengerareal. De deler av gangarealet som romlig tilhører Stasjonsallmenningen og Bispekilen skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkelte materialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Stasjonsallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningen. Allmenningenes belegg i Bispekilen skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone på minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselsone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater på Havnepromenaden skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden.

Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano o.l. der det er mulig langs havnepromenaden.

6.1.2 Kjørevei/-gate i Operagata, Wismargata og Rostockgata med fortau: Operagata skal være offentlig fra Wismargata til Rostockgata. Fra Stasjonsallmenningen til Wismargata er

fortau og sykkelfelt offentlige. Kjøregate skal være felles for felt B2, B3, B6a-1, B6a-2, B7a og B7b og skal være allment tilgjengelig gjennom hele døgnet og skal tinglyses. Sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal og fortau skal utformes med lav kantstein som skiller mellom de ulike trafikantgruppene. Operagata og Rostockgatas søndre del skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatenes tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.3 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil.

6.1.4 Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord er markert med bestemmelsesgrense BG31. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m^2 og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m^2 til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslagslegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter.

Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde felt E0h og E0g
7.1 Felt E0g
Arealet skal være offentlig. Innenfor områder regulert til friluftsområde i sjø i felt E0g tillates kortere stopp for fritidsbåter.

7.2 Felt E0h
Arealet skal være offentlig. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0g og Bispekilen. Felt E0h skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Det tillates etablert parkeringskjeller delvis under felt E0h. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i nordlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet, som vist på plankartet.

7.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innen felt E0h tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG26, BG27, BG28, BG29 og BG30 mindre flytende brygger på maksimalt 4 m^2 pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag – kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - felt E0f
8.1 Felt E0f
Arealet skal være offentlig. Det skal etableres anlegg og konstruksjon inntil 782 m^2, hvorav 565 m^2 er fast nedtrappet anlegg og 72 m^2 er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Resterende areal inntil 145 m^2 skal etableres på nivå med Havnepromenadens gangareal.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 9 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning/energianlegg (felt B2-1, B3-1 og B7a-1).
Det tillates bebyggelse fra og med 4. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B2, B3 og B7a i vertikalnivå 2.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gangareal (broer i havnepromenaden og Bispekilen)
Gangbroene skal være offentlige. Gangbro over Bispekilen som inngår i Havnepromenaden skal ha en minimum bredde på 6,0 meter med en fri høyde minimum på 2,4 meter ved Oslo Middelvannstand og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Det etableres lys i broens underside. Gangbro over kanalen langs Bispekilen (allmenningen) skal ha bredde som tilliggende gangareal.

§ 11 Hensynssone
11.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190
For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0.

Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

11.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)
Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser
12.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

12.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert et midlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

12.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenade) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6a-1, skal havnepromenade med elementer i felt E0f være ferdigstilt. Rostockgatas bro over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 320. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 398847 Tinglyst: 04.04.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201810100-38

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 207/483 OG 234/91, 145, 146, 147, 148, 149

1. BODER:
   Gnr. 234 bnr. 148 (boligene) skal ha bruksrett til 51 boder i gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 234 bnr. 149 (boligene) skal ha bruksrett til 114 boder i gnr. 234 bnr. 145.

2. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 234 bnr. 147 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 6 plasser på gnr. 234 bnr. 145 og 16 plasser på gnr. 234 bnr. 91.

   Gnr. 234 bnr. 148 (boligene) skal ha bruksrett til 58 plasser og gnr. 234 bnr. 148 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 3 plasser på gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 234 bnr. 149 (boligene) skal ha bruksrett til 37 plasser og gnr. 234 bnr. 149 (forretning-/bevertning-/kulturlokalene) skal ha bruksrett til 4 plasser på gnr. 234 bnr. 145.

   Gnr. 207 bnr. 460 skal ha bruksrett til 7 plasser på gnr. 234 bnr. 91.

3. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
   Gnr. 234 bnr. 145 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149.

4. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL):
   Gnr. 234 bnr. 91 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149.

5. EKSKLUSIV BRUKSRETT:
   Gnr. 234 bnr. 146 skal kun betjene gnr. 234 bnr. 147. Dette innebærer at gnr. 234 bnr. 147 skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til gnr. 234 bnr. 146. Når gnr. 234 bnr. 147 er seksjonert, skal denne erklæringen endres slik at bruksretten knyttes til kontorseksjonen som vil være rettighetshaver.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145, gnr. 234 bnr. 146, gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. SAMMENSLÅING:
   Gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145 forutsettes sammenslått til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 207 bnr. 483 og gnr. 234 bnr. 145. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 145 (grunneier).

Rett kopi bekreftes
Camilla Kristiansen Lunne
Advokat

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 234 bnr. 147, gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Kong Håkon 5.s gate og fra hovedledninger i Rostockgata.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
207	483
234	91, 145, 146, 147, 148, 149

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Pkt. 7 om sammenslåing kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenslått.

Underskrifter:

For eiend. 207/483, 234/91, 234/145, 234/146, 234/147, 234/148, 234/149:

Sted	Dato	Bjørvika Hjemmel B3 AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
OSLO	3/4-19		*)

*) Org.nr. int. melding til tinglysing:
996 346 625.

Tinglysingsgjenpart

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
885 719 392
org.nr./~~fødselsnr.~~ kl6

ERKLÆRING
ALMENNHETENS TILGANG TIL AREALER

BISPEVIKA NORD- FELT G2

Allmennheten har rett til ferdsel gjennom felt G2, areal regulert til felles_gangareal vist på vedlagte tinglysningskart for Bispevika Nord datert 13. mai 2015.

Retten gjelder fra det tidspunkt og forutsatt at området reguleres og opparbeides til felles_gangareal.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 207 bnr. 460 i Oslo, og kan ikke endres eller slette uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420.

Dersom området ikke reguleres til felles_gangareal, kan erklæringen slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Det samme gjelder ved eventuell omregulering av eiendommen.

Oslo, den 29/9-15

For gnr. 207 bnr. 460

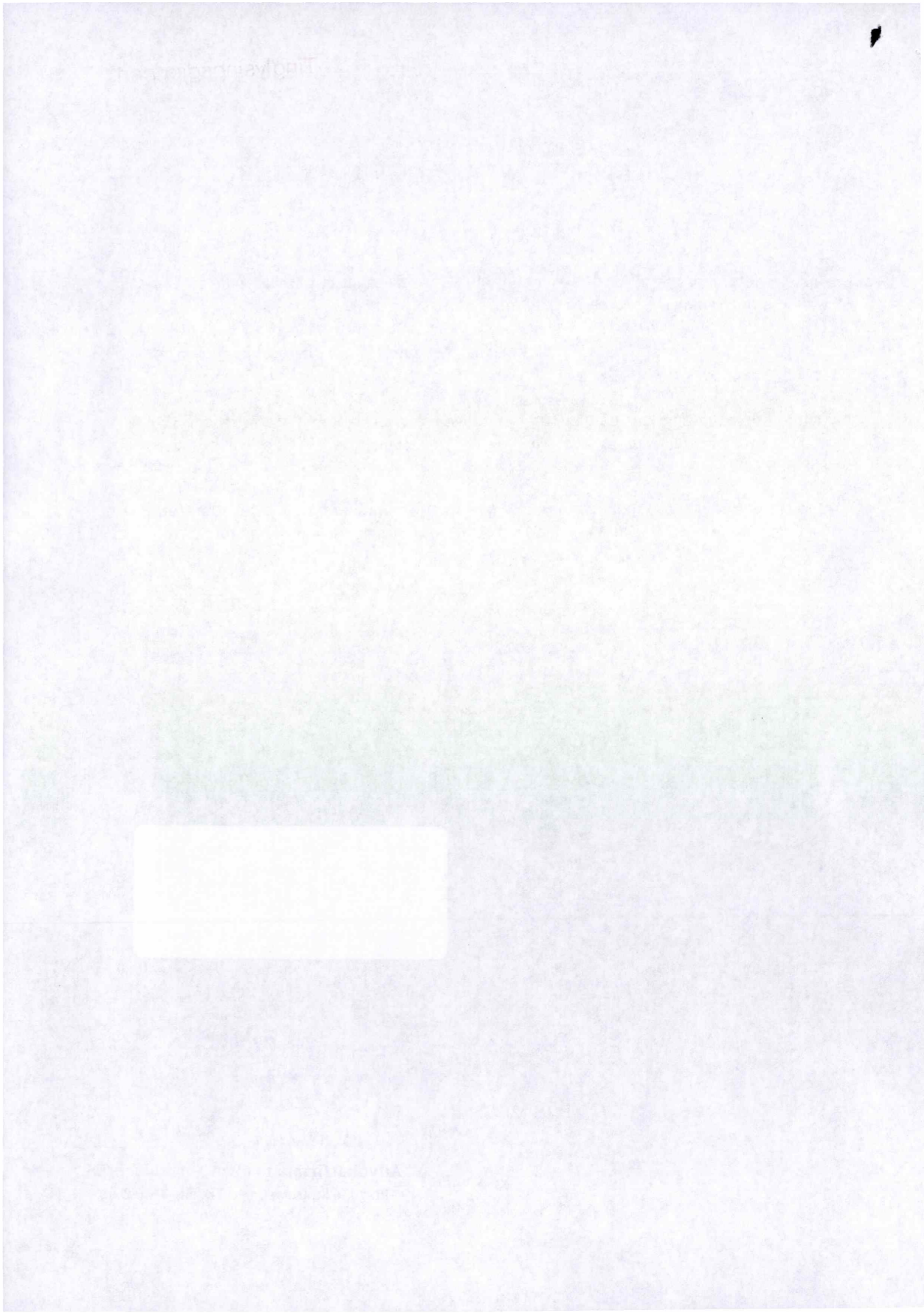
Bjørvika hjemmel B3 AS (org. nr 996 346 625)

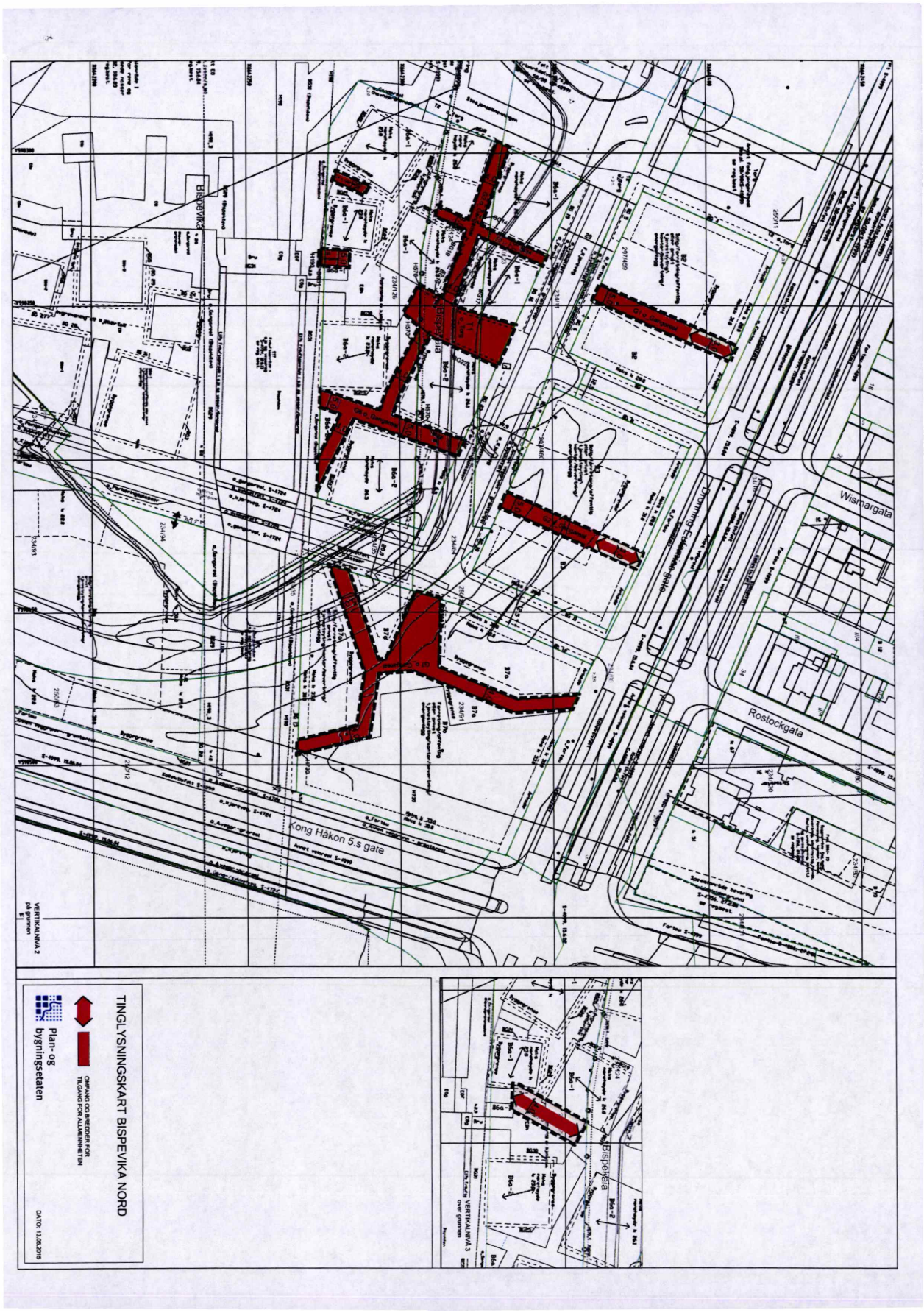
ROLF THORSEN
sign. navn (BLOKKBOKSTAVER)

Doknr: 924713 Tinglyst: 07.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
Pb 7086 St. Olavs Plass 2D, NO-0130 Oslo




TINGLYSNINGSKART BISPEVIKA NORD
Plan- og bygningsetaten
OMFANG OG BREDDER FOR TILGANG FOR ALLMENNHETEN
DATO: 13.06.2015
Kong Håkon 5.s gate
Rostockgata
Wismargata
Bispekaia
Bispevika

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602342954
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Doknr: 726766 Tinglyst: 04.05.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2/5-18

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996346625	BJØRVIKA HJEMMEL B3 AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	207	460

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	460	0	1	164 / 10868	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	207	460	0	2	104 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	3	78 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	4	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	5	64 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	6	61 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	7	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	8	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	9	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	10	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	11	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	12	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	13	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	14	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	15	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	16	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	17	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	18	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	19	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei

27.04.2018 09.52

Side 1 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/726766/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 08:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	460	0	20	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	21	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	22	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	23	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	24	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	25	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	26	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	27	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	28	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	29	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	30	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	31	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	32	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	33	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	34	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	35	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	36	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	37	124 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	38	100 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	39	271 / 10868	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	40	69 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	41	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	42	68 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	43	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	44	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	45	60 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	46	68 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	47	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	48	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	49	60 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	50	68 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	51	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	52	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/726766/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 08:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	460	0	53	60 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	54	68 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	55	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	56	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	57	60 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	58	68 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	59	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	60	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	61	60 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	62	107 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	63	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	64	35 / 10868	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	207	460	0	65	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	66	74 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	67	87 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	68	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	69	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	70	74 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	71	87 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	72	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	73	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	74	74 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	75	87 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	76	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	77	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	78	74 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	79	87 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	80	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	81	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	82	74 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	83	87 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	84	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	85	73 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/726766/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 08:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	460	0	86	85 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	87	510 / 10868	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	207	460	0	88	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	89	69 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	90	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	91	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	92	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	93	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	94	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	95	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	96	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	97	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	98	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	99	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	100	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	101	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	102	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	103	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	104	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	105	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	106	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	107	67 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	108	55 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	109	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	110	70 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	111	57 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	112	101 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	113	61 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	114	64 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	115	40 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	116	78 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	117	104 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	118	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/726766/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 08:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	460	0	119	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	120	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	121	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	122	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	123	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	124	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	125	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	126	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	127	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	128	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	129	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	130	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	131	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	132	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	133	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	134	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	135	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	136	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	137	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	138	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	139	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	140	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	141	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	142	63 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	143	66 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	144	41 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	145	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	146	98 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	147	42 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	148	95 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	460	0	149	124 / 10868	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	207	460		1-149

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
996346625	Bjørvika Hjemmel B3 AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8	Se eget vedlegg			18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 10868 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

* Rettet etter avtale med saksbeh 2/3-18. sar

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 25/4-18

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 28/11-17	Rolf	ROLF B. THORSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
207	460		1-149	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.4.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

GNR. / BNR. 207 / 460 - VEDLEGG TIL SØKNAD OM SEKSJONERING
SEKSJONERINGSBRØKER - 29.11.2017

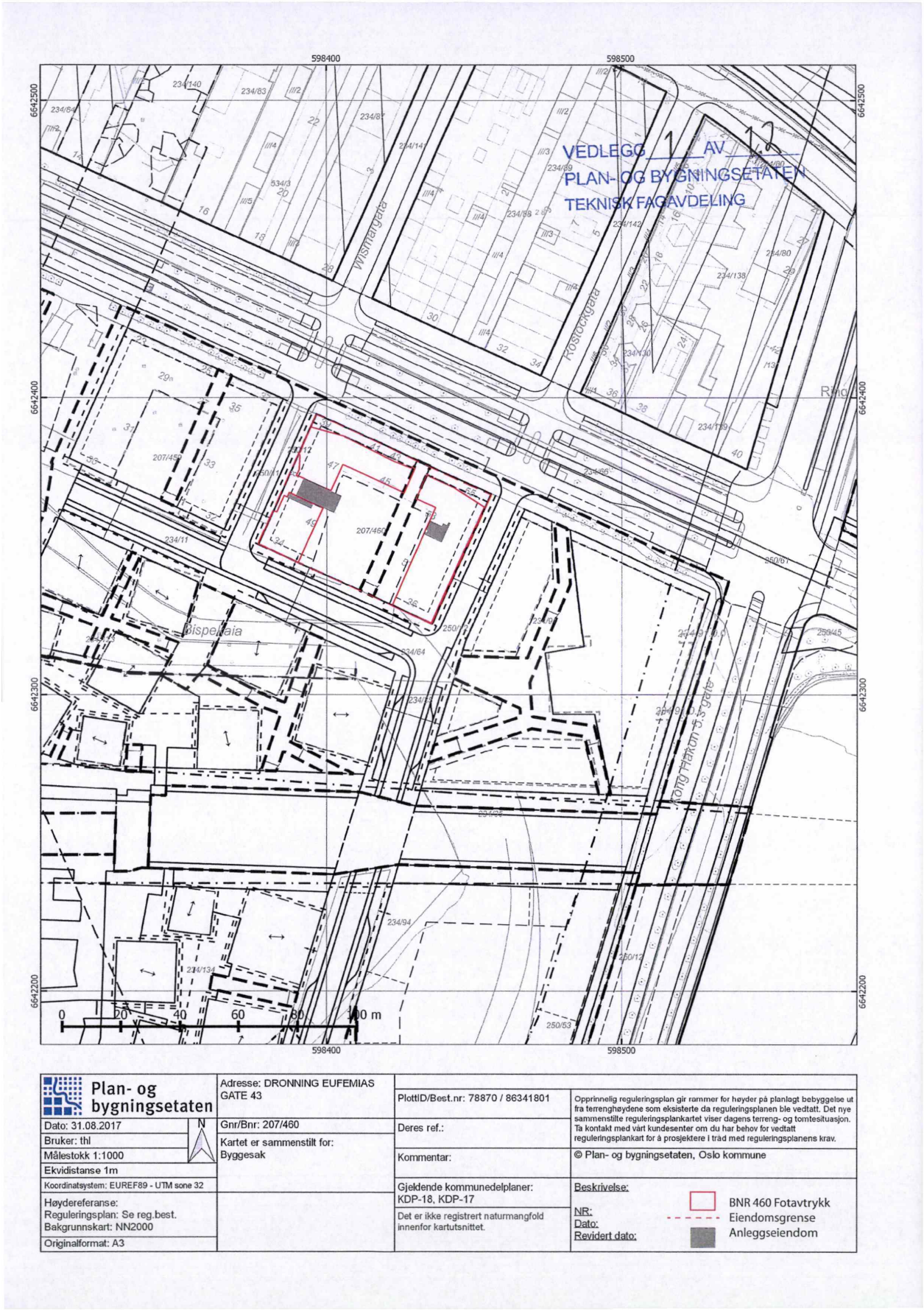
Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	N	164	-
2	B	104	B
3	B	78	B
4	B	40	B
5	B	64	B
6	B	61	B
7	B	42	B
8	B	98	B
9	B	95	B
10	B	41	B
11	B	66	B
12	B	63	B
13	B	42	B
14	B	98	B
15	B	95	B
16	B	41	B
17	B	66	B
18	B	63	B
19	B	42	B
20	B	98	B
21	B	95	B
22	B	41	B
23	B	66	B
24	B	63	B
25	B	42	B
26	B	98	B
27	B	95	B
28	B	41	B
29	B	66	B
30	B	63	B
31	B	42	B
32	B	98	B
33	B	95	B
34	B	41	B
35	B	66	B
36	B	63	B
37	B	124	B
38	B	100	B
39	N	271	B
40	B	69	B
41	B	40	B
42	B	68	B
43	B	55	B
44	B	67	B
45	B	60	B
46	B	68	B

47	B	55	B
48	B	67	B
49	B	60	B
50	B	68	B
51	B	55	B
52	B	67	B
53	B	60	B
54	B	68	B
55	B	55	B
56	B	67	B
57	B	60	B
58	B	68	B
59	B	55	B
60	B	67	B
61	B	60	B
62	B	107	B
63	B	95	B
64	N	35	-
65	B	41	B
66	B	74	B
67	B	87	B
68	B	40	B
69	B	41	B
70	B	74	B
71	B	87	B
72	B	40	B
73	B	41	B
74	B	74	B
75	B	87	B
76	B	40	B
77	B	41	B
78	B	74	B
79	B	87	B
80	B	40	B
81	B	41	B
82	B	74	B
83	B	87	B
84	B	40	B
85	B	73	B
86	B	85	B
87	N	510	-
88	B	40	B
89	B	69	B
90	B	95	B
91	B	67	B
92	B	55	B
93	B	70	B
94	B	95	B
95	B	67	B
96	B	55	B

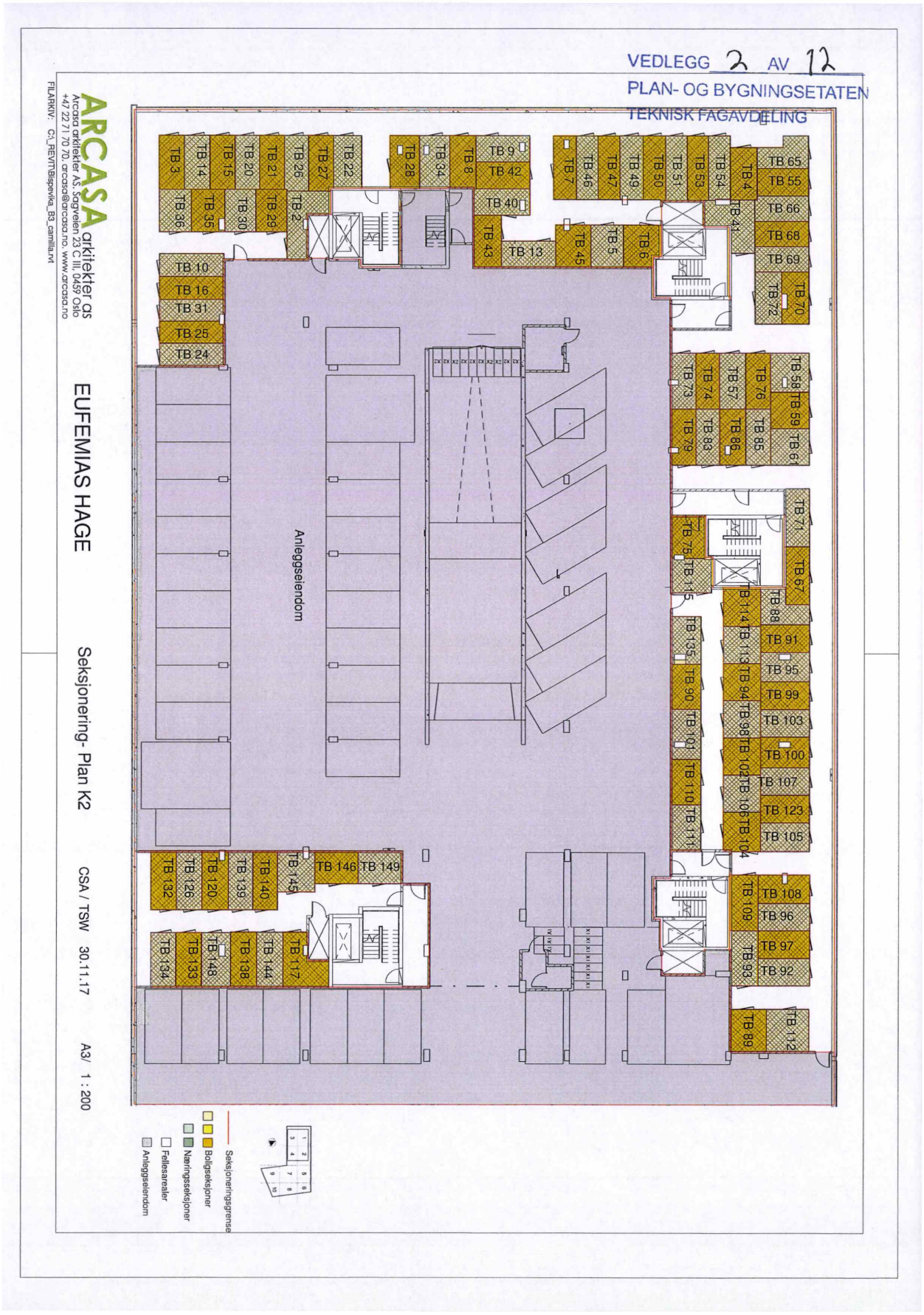
97	B	70	B
98	B	95	B
99	B	67	B
100	B	55	B
101	B	70	B
102	B	95	B
103	B	67	B
104	B	55	B
105	B	70	B
106	B	95	B
107	B	67	B
108	B	55	B
109	B	70	B
110	B	70	B
111	B	57	B
112	B	101	B
113	B	61	B
114	B	64	B
115	B	40	B
116	B	78	B
117	B	104	B
118	B	63	B
119	B	66	B
120	B	41	B
121	B	95	B
122	B	98	B
123	B	42	B
124	B	63	B
125	B	66	B
126	B	41	B
127	B	95	B
128	B	98	B
129	B	42	B
130	B	63	B
131	B	66	B
132	B	41	B
133	B	95	B
134	B	98	B
135	B	42	B
136	B	63	B
137	B	66	B
138	B	41	B
139	B	95	B
140	B	98	B
141	B	42	B
142	B	63	B
143	B	66	B
144	B	41	B
145	B	95	B
146	B	98	B

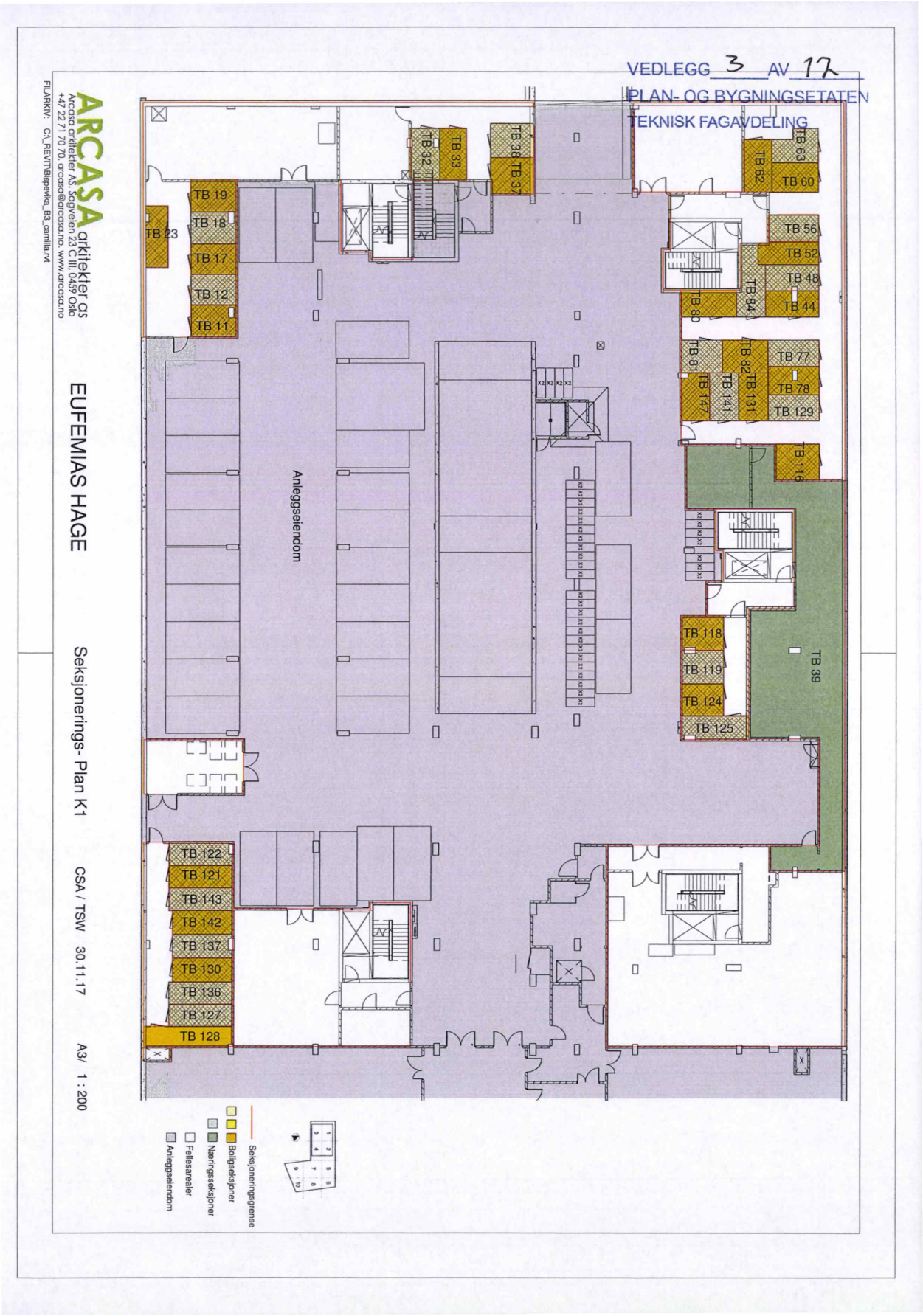
147	B	42	B
148	B	95	B
149	B	124	B

SUM BRØK (TELLERE): 10868



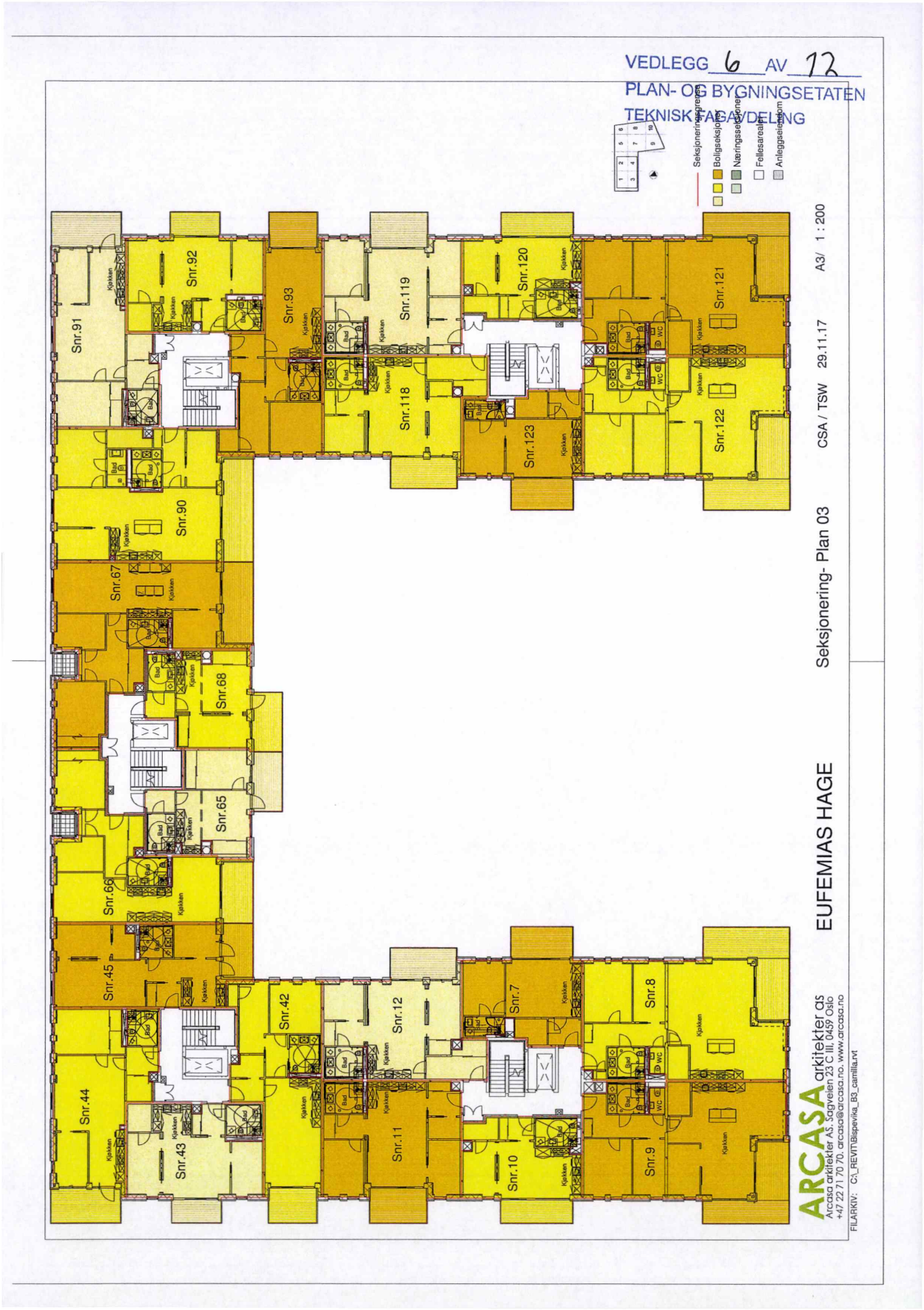
Plan- og bygningsetaten	Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 43	PlottID/Best.nr: 78870 / 86341801	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 31.08.2017 N	Gnr/Bnr: 207/460	Deres ref.:	
Bruker: thl	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17	Beskrivelse: BNR 460 Fotavtrykk; Eiendomsgrense; Anleggseiendom
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: Dato: Revidert dato:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

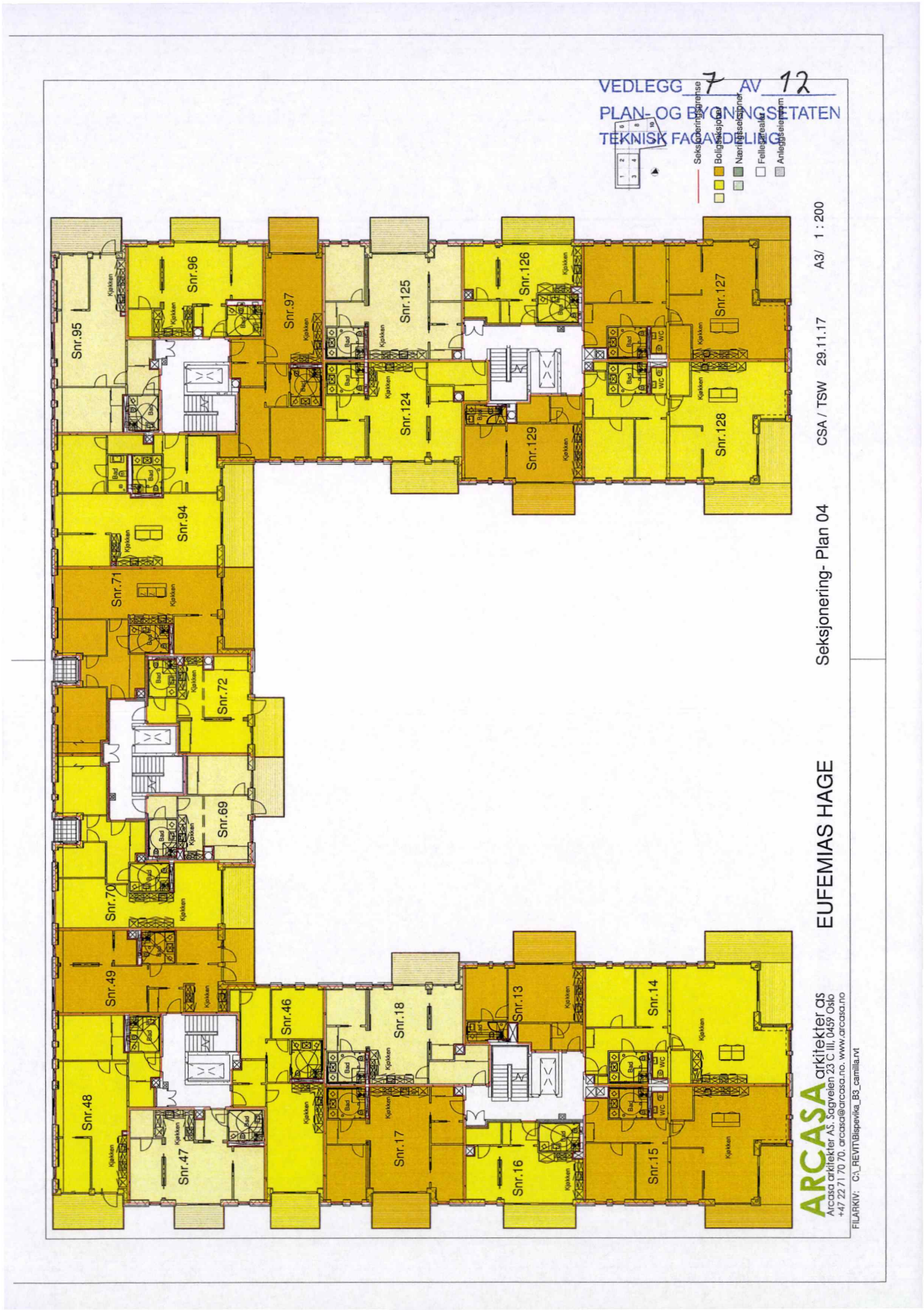

VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Blaperlvika_B3_camilla.rvt
EUFEMIAS HAGE
Seksjonering- Plan K2
CSA / TSW 30.11.17
A3/ 1 : 200
Anleggseiendom
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom

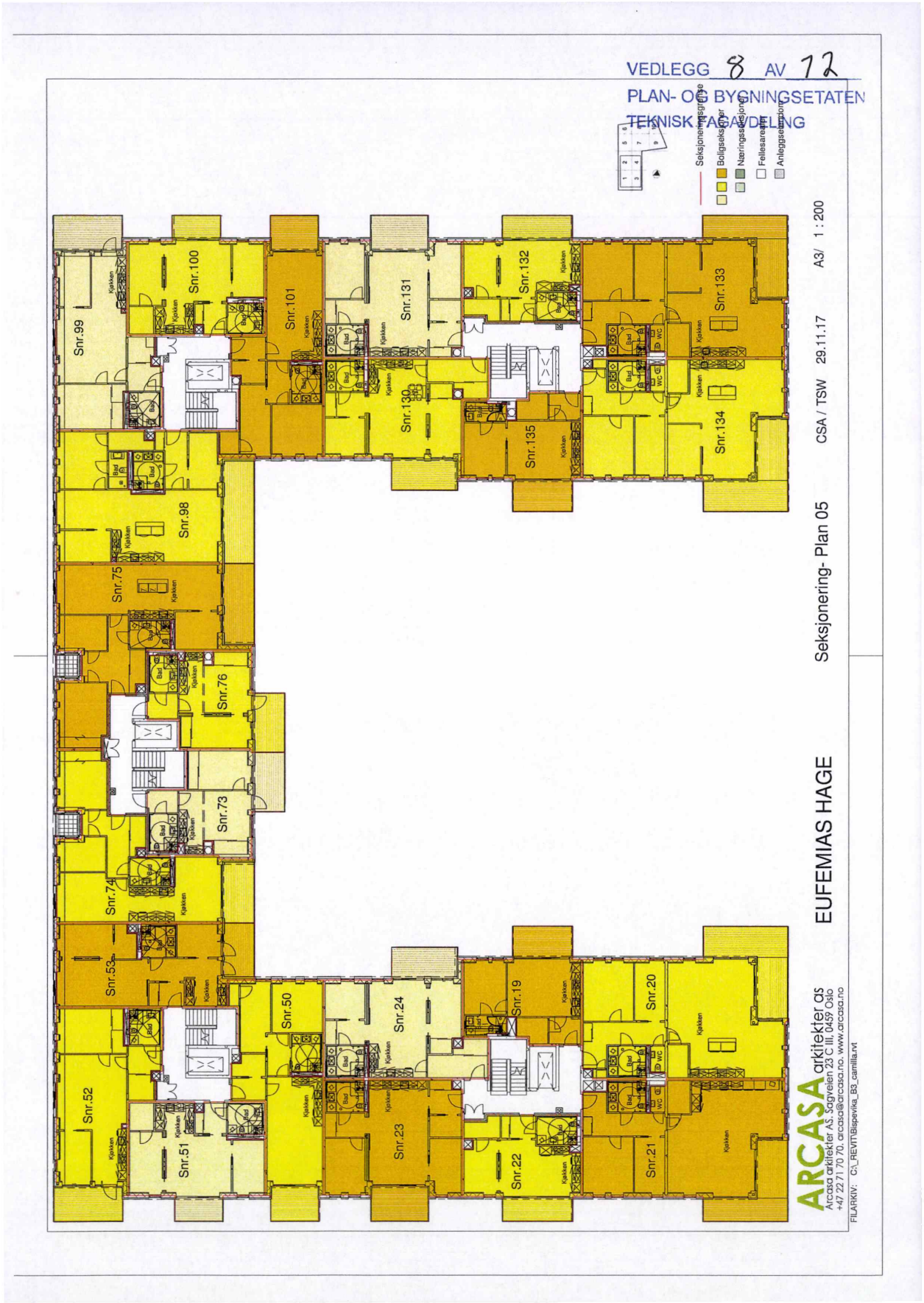

VEDLEGG 3 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Blapevika_B3_camilla.rvt
EUFEMIAS HAGE
Seksjonerings- Plan K1
CSA / TSW
30.11.17
A3/ 1 : 200
Anleggseiendom
TB 19
TB 18
TB 23
TB 17
TB 12
TB 11
TB 32
TB 33
TB 38
TB 37
TB 63
TB 62
TB 60
TB 56
TB 52
TB 48
TB 44
TB 80
TB 84
TB 81
TB 82
TB 77
TB 78
TB 147
TB 141
TB 131
TB 129
TB 116
TB 118
TB 119
TB 124
TB 125
TB 39
TB 122
TB 121
TB 143
TB 142
TB 137
TB 130
TB 136
TB 127
TB 128
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom

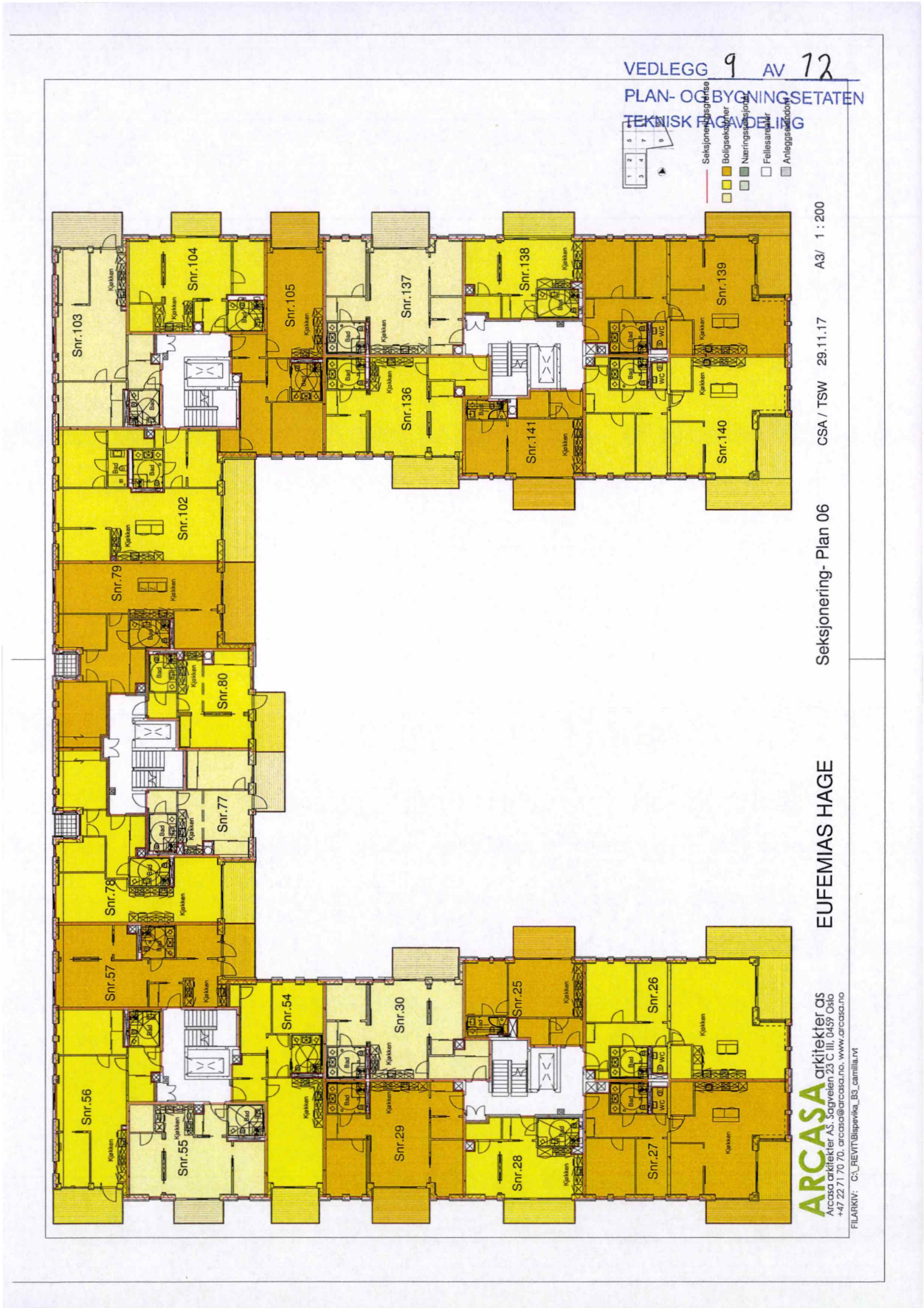

VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom
Snr.87
Anleggseiendom
Snr.64
Snr.39
Anleggseiendom
Snr.1
A3/ 1 : 200
CSA / TSW 17.11.17
Seksjonering- Plan 01
EUFEMIAS HAGE
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt

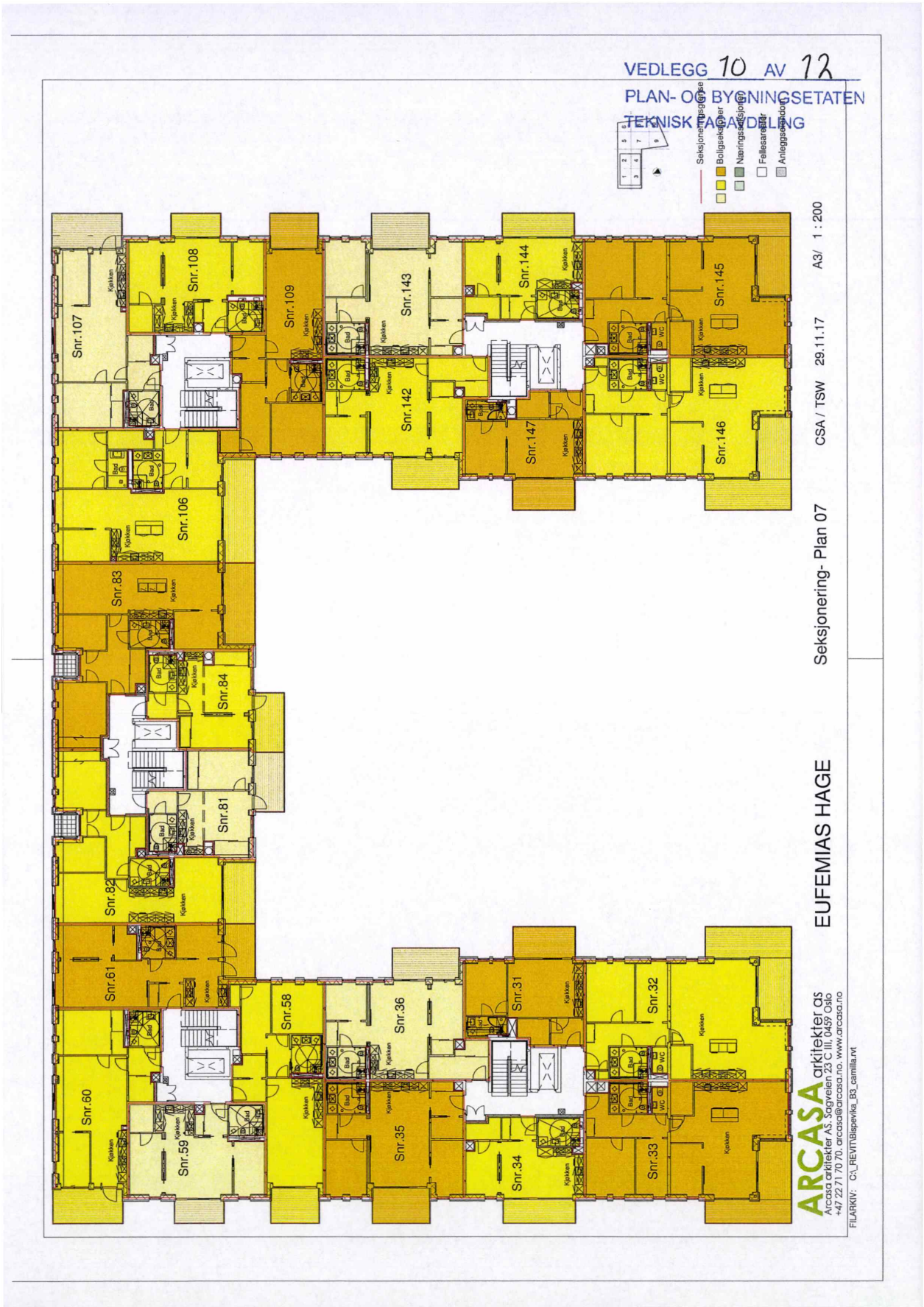

VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom
Snr.87
åpent rom
Snr.88
Snr.89
Snr.113
Snr.114
Snr.115
Snr.116
Snr.117
Snr.64
åpent rom
Snr.39
åpent rom
Snr.40
Snr.41
Snr.5
Snr.6
Snr.4
Snr.2
Snr.3
Kjøkken
Bad
Bar
EUFEMIAS HAGE
Seksjonering- Plan 02
CSA / TSW 17.11.17
A3/ 1 : 200
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: CA_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt

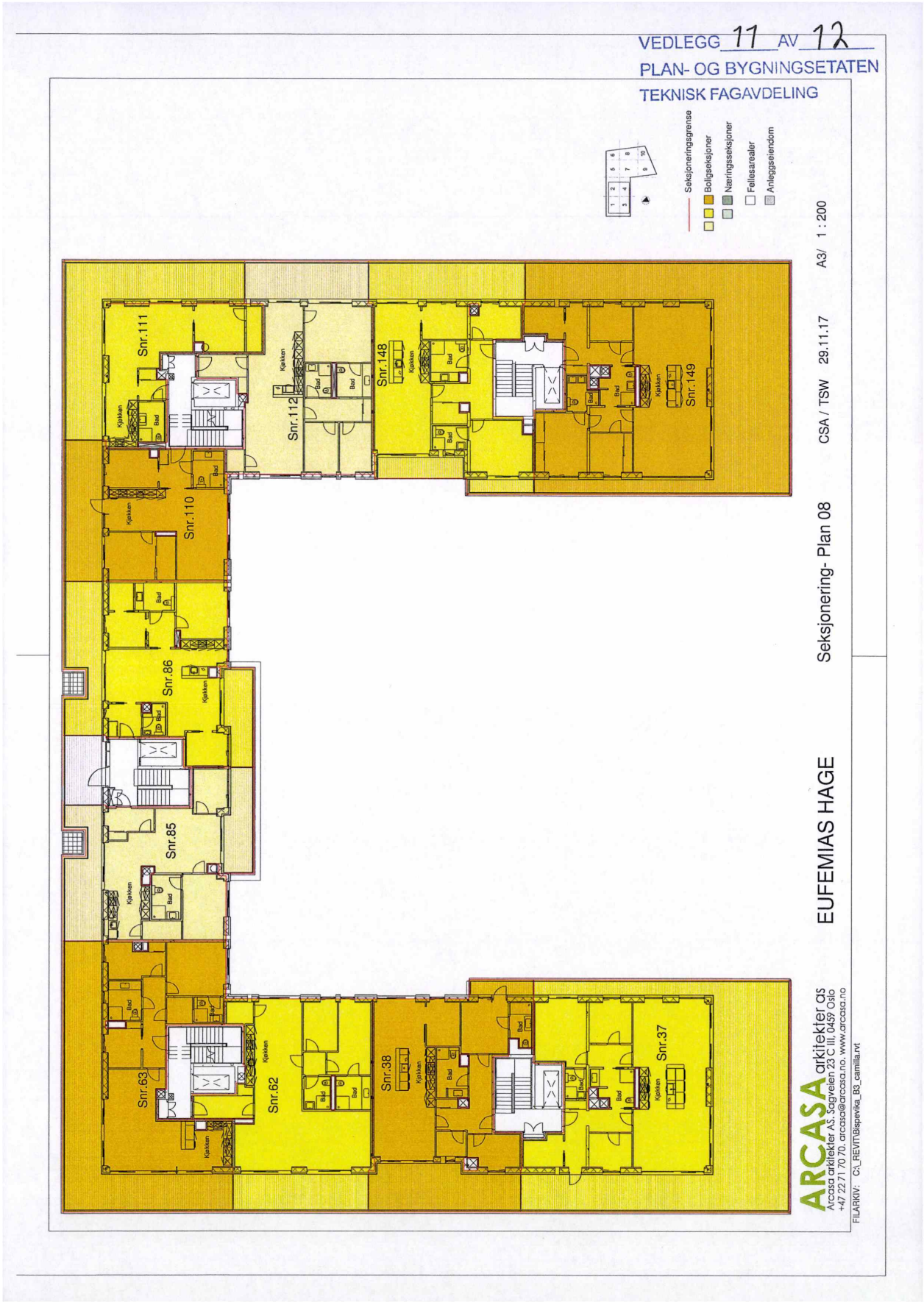

VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonering- Plan 03
EUFEMIAS HAGE
CSA / TSW 29.11.17
A3/ 1 : 200
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt
Snr.91
Snr.92
Snr.93
Snr.119
Snr.120
Snr.121
Snr.118
Snr.123
Snr.122
Snr.90
Snr.67
Snr.68
Snr.65
Snr.66
Snr.45
Snr.44
Snr.43
Snr.42
Snr.12
Snr.11
Snr.7
Snr.8
Snr.10
Snr.9

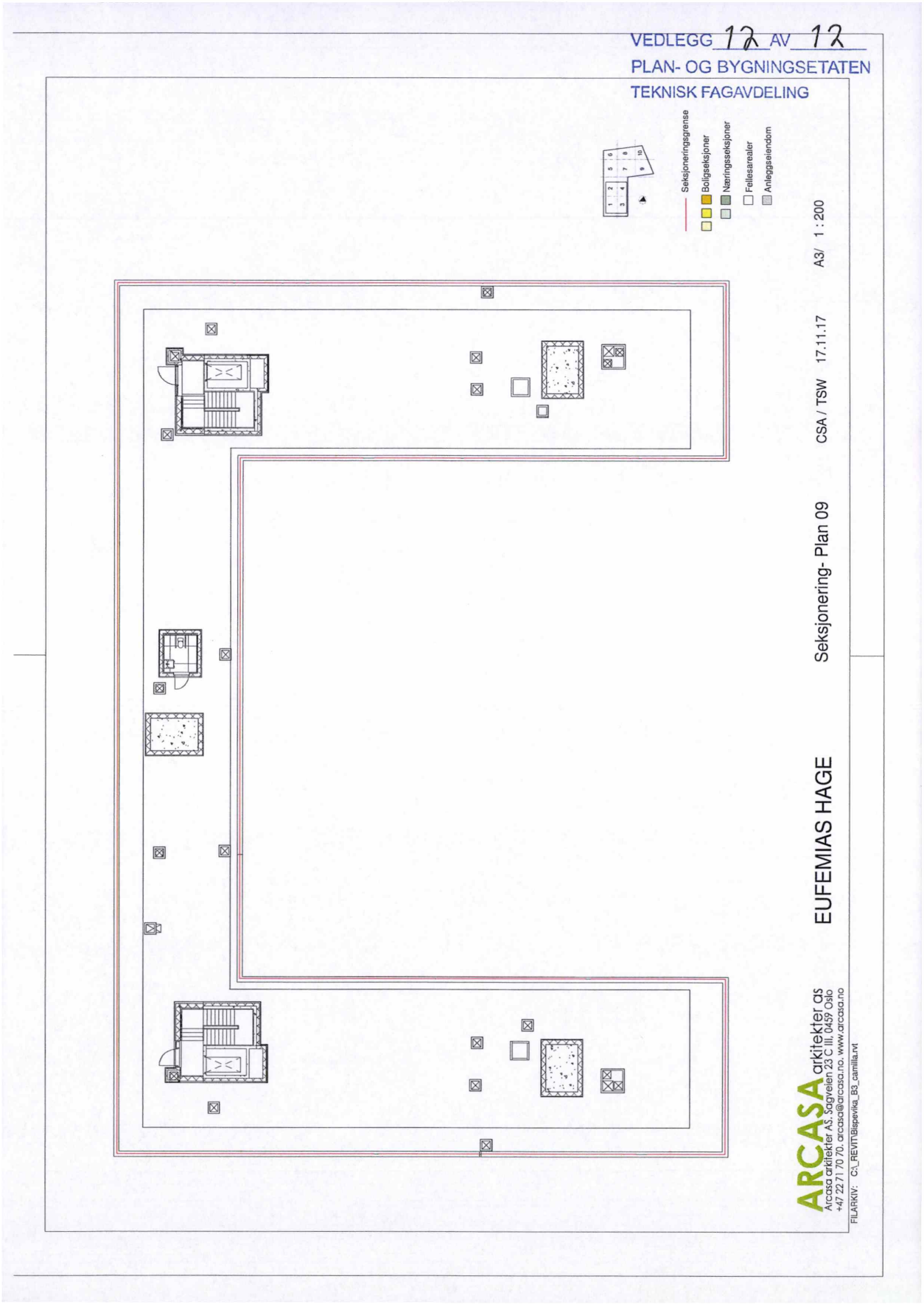

VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonering grense
Boligseksjon
Næringsseksjoner
Fellesareal
Anleggseiendom
Snr.95
Snr.96
Snr.97
Snr.125
Snr.126
Snr.127
Snr.124
Snr.129
Snr.128
Snr.94
Snr.71
Snr.72
Snr.69
Snr.70
Snr.49
Snr.48
Snr.47
Snr.46
Snr.18
Snr.17
Snr.13
Snr.16
Snr.14
Snr.15
Kjøkken
Bad
WC
Seksjonering- Plan 04
EUFEMIAS HAGE
CSA / TSW 29.11.17
A3/ 1 : 200
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt


VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonering- Plan 05
EUFEMIAS HAGE
CSA / TSW 29.11.17
A3/ 1 : 200
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt
Snr.99
Snr.100
Snr.101
Snr.131
Snr.132
Snr.133
Snr.130
Snr.134
Snr.135
Snr.98
Snr.75
Snr.76
Snr.73
Snr.74
Snr.53
Snr.52
Snr.51
Snr.50
Snr.24
Snr.23
Snr.19
Snr.20
Snr.22
Snr.21


VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonering
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Anleggsområde
Snr.103
Snr.104
Snr.105
Snr.137
Snr.138
Snr.139
Snr.140
Snr.141
Snr.136
Snr.102
Snr.79
Snr.80
Snr.77
Snr.78
Snr.57
Snr.56
Snr.55
Snr.54
Snr.30
Snr.29
Snr.25
Snr.26
Snr.28
Snr.27
Kjøkken
Bad
WC
Seksjonering- Plan 06
CSA / TSW 29.11.17
A3/ 1 : 200
EUFEMIAS HAGE
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt


VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK TAKSTAVDELING
Seksjonering- Plan 07
EUFEMIAS HAGE
CSA / TSW 29.11.17
A3/ 1 : 200
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt
Snr.107
Snr.108
Snr.109
Snr.143
Snr.144
Snr.145
Snr.142
Snr.147
Snr.146
Snr.106
Snr.83
Snr.84
Snr.81
Snr.82
Snr.61
Snr.60
Snr.59
Snr.58
Snr.36
Snr.35
Snr.31
Snr.32
Snr.34
Snr.33


VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom
A3/ 1 : 200
CSA / TSW 29.11.17
Seksjonering- Plan 08
EUFEMIAS HAGE
Snr.111
Snr.112
Snr.148
Snr.149
Snr.110
Snr.86
Snr.85
Snr.63
Snr.62
Snr.38
Snr.37
Kjøkken
Bad
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt

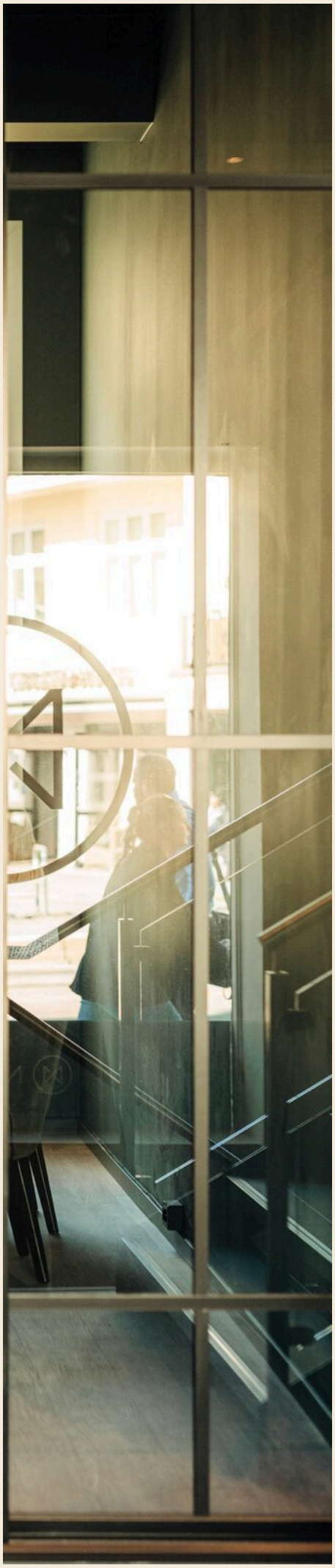

VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesarealer
Anleggseiendom
A3/ 1 : 200
CSA / TSW 17.11.17
Seksjonering- Plan 09
EUFEMIAS HAGE
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
FILARKIV: C:_REVIT\Bispevika_B3_camilla.rvt

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dronning Eufemias gate 49 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 460, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 207, bnr 483 (ideell andel 48/65749) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943