PRIVATMEGLEREN
PARK

BYGDØY ALLÉ 123 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

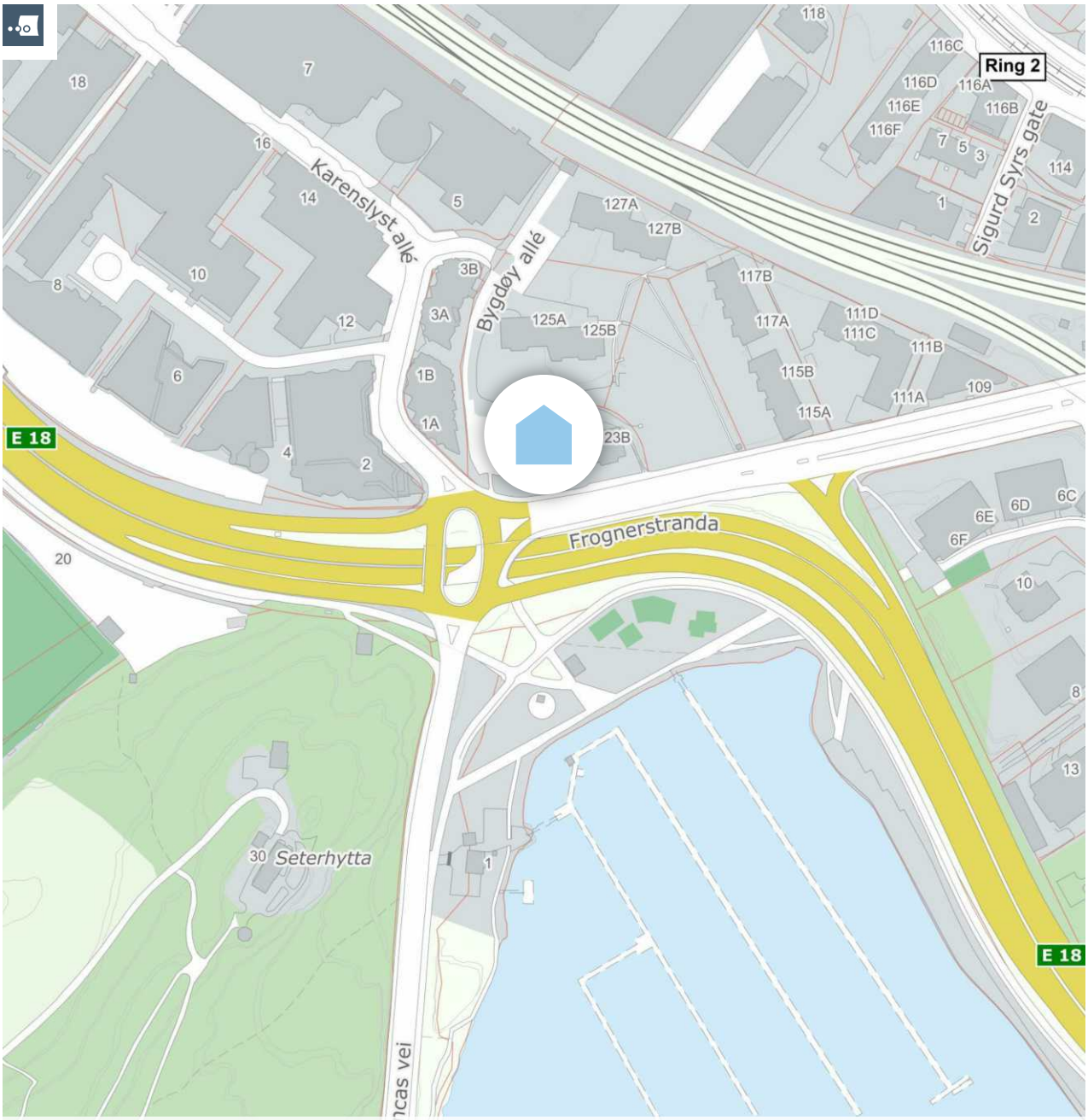
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 123 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 01.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Gjestvang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 123 B, 0273 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 212 BNR 92 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

4 600 000

91 221	4 691 221	104 267
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	4 927
Formue	23 342
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis

Leiligheten er en lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet på ca. 45 kvm med attraktiv beliggenhet ved Frognerkilen. Planløsningen består av entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, ett soverom og bad. Fra stuen er det utgang til balkong med hyggelig utsyn mot småbåthavnen og de grønne omgivelsene.

Boligen gjennomgikk en omfattende modernisering i 2015. I forbindelse med oppgraderingen ble kjøkken og bad fornyet, planløsningen forbedret med etablering av eget soverom, og øvrige overflater oppgradert med blant annet nye vegger og himlinger, innfelte downlights, skyvedørsgarderobe og peisovn. Kjøkkenet ble ytterligere oppgradert i 2024 med ny Silestone-benkeplate, ny oppvaskkum og nytt blandebatteri. Balkongen fikk nytt flislagt dekke i 2021.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og moderne materialvalg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 123 A , 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 92

Aksjenummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18554-1914 **Eiendomsverdi ref nr:** XY2084

Foretak: West Takst og Rådgivning AS **Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf

cbk@taksthuset.no

920 34 854

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Høyblokk fundamentert med betongsåle. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskille i betong. Fasader med pussete og malte flater. Sperretak i saltakform. Ukjent tekking.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

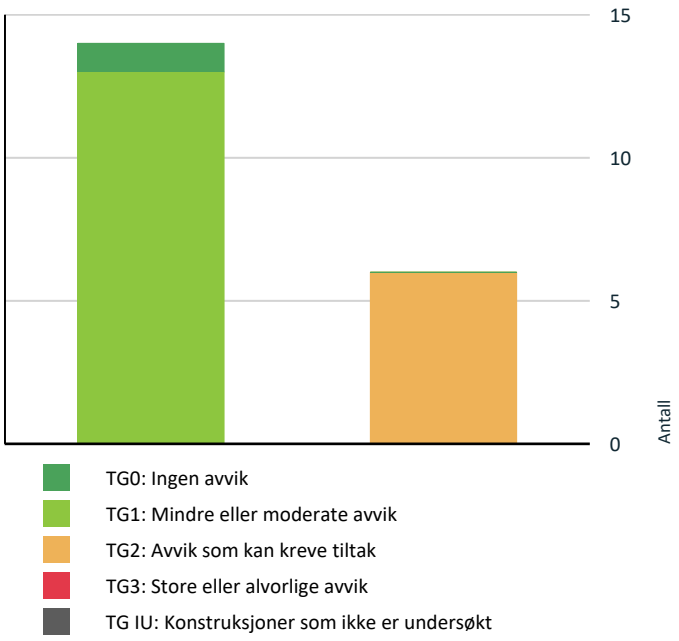
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Iht tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har finert inngangsdør.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til syd-vendt balkong i betongkonstruksjon. Flislagt på egeninnsats av eier i 2021.
Håndlist trenger overflatebehandling

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Kommende vedlikeholdsarbeider for felles bygningsmasse. Vedlagt svar fra Styret;
Det er planlagt og bestemt følgende tre aktuelle aktiviteter:

2026: Rørarbeid knyttet til bunnledning utomhus, samt etablering av nye avløpspåkoblinger inne i vaskeriet. Styret har mottatt og akseptert tilbud fra Gårdreform AS og det er Stor-Oslo rørservice som skal gjennomføre oppdraget i vår/sommer 2026
2027: Male fasaden.
2028: Nytt søppelskur med låsbare dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det anbefales å sette seg godt inn i boligselskapets vedlikeholdshistorikk og fremtidig vedlikeholdsarbeider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs eikeparkett i stue/ kjøkken og i soverom. Flislagt gulv i bad og i entrédel.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet.

Himlinger med malte flater.

Overflater ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2015 opplyst av eier.

Overflater vil normalt være utsatt for slitasje, herunder mindre riper, hakk og eventuelle skjolder som følge av alminnelig bruk. Slike forhold anses som forventet og innenfor normal slitasje.
Det bemerkes kun avvik som vurderes å overstige det som kan anses som normal slitasje.

Årstall: 2015

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1954

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peisovn fra 2015. Utført av fagfolk i følge tidligere egenerklæringsskjema.

Eier skal sjekke opp om piper er oppgradert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Soveromsdør fra ca 2017.

Årstall: 2015



Glattmalte

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet oppgradert i 2015. I følge tidligere egenerklæring ble arbeidene utført av fagfolk.

Årstall: 2015



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

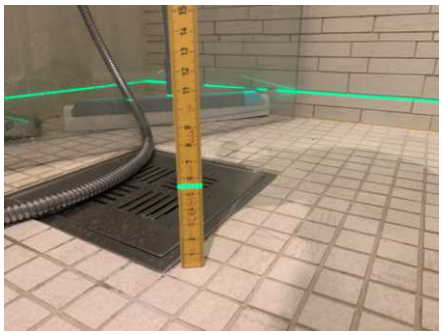
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe svertesopp på silikonfuge i dusjsonen

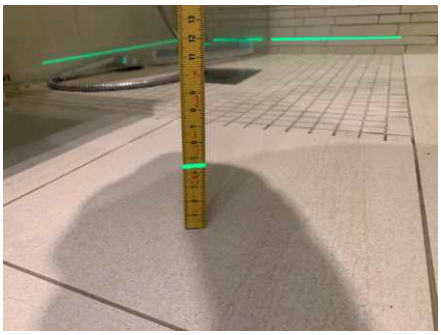
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bør skifte fuge i dusjsonen.



15mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk



Under 1:100 fall på gulv



Svertesopp i dusjsonen

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet. For å kunne bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og leggeanvisninger, er slik dokumentasjon en forutsetning.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er utført fagmessig korrekt. Dette medfører en forhøyet risiko for fukt- og lekkasjeskader over tid.
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. I motsatt fall bør tilstanden følges opp med nærmere undersøkelser ved behov.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Begrenset avtrekk

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Noe svertesopp påvist i silikonfuge i dusjsonen. Sannsynlig at begrenset ventilasjon er årsak.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

Det er utført enkle fuktksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom og i dusjsonen uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med høyglans fronter samt noen dekorfronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat og Silgranit benkeplate med underlimt kompositt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Årstall: 2015



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



Kullfilterventilator over kokesone

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kan være stikkledninginger og enkelte rør som er fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2015

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (gjelder internrør) Kan være stikkledninginger og enkelte rør som er fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2015

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Radiator plassert i kasse i studel.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Så vidt oss bekjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke på hele anlegget, men på arbeider som ble utført i forbindelse med oppussning i 2015.

   Beskrivelse av arbeidet:
   - **Opplegg, levering og montering av 1 stk. 25A 1fas C jordfeilautomat**
   - **Opplegg, levering og montering av 2 stk. 16A 1fas C jordfeilautomat**
   - **Opplegg, levering og montering av 1 stk. 16A 1fas B jordfeilautomat**
   - **Opplegg, levering og montering av 1 stk. 1fas overspenningsvern**
   - **Utarbeide ny kursfortegnelse for sikringsskap**
   - **Hovedsikring gjenbrukes**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik
    og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

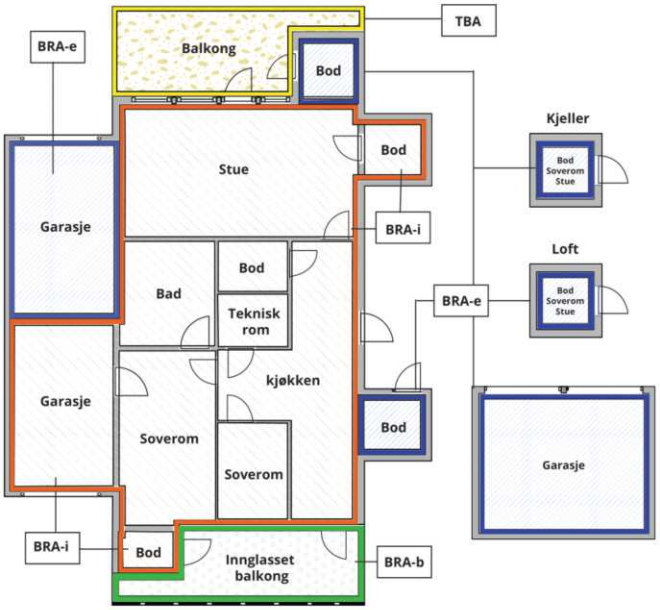
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
Loft		4		4	
1.etasje	45			45	6
SUM	**45**	**6**			**6**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftbod i følge eier. Bodene er merket med nr. 2 og 19 i kjeller og 9 på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Gunn Saugstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	92		0	2470.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 123 A

Hjemmelshaver
As Bygdø Alle 123

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/As Bygdø Alle 123	930876097		Usbl	Gunn Kristin Saugstad og Ragnar Grimstad

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
41	2 400	15 500

Kommentar
Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail. Andel gjeld og formue kan innhentes fra salgsoppgave eller fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med bl.e plen, beplantning og prydbusker. Mulighet for leie av p-plass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	
2	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260220
Addresse	Bygdøy allé 123 A		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Gunn Saugstad		
Selgers navn	Ragnar Grimstad		
Selgers navn	AS Bygdøy Alle 123		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige for borettslag/ Tryg Innboforsikring.

Polise/avtalenr.:

Gjensidige polise 89524642- / Tryg 7775413

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
G S
R G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt gulvfliser på balkong i 2021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilde

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
G S
R G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har avtale firma som ang. med skadedyrbekjempelse-

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi kjenner ikke til om det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet, så vi kontakter autorisert elektriker for å utføre nødvendig kontroll og dokumentasjon.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Gunn Saugstad*

Signert av *Ragnar Grimstad*

Initialer selger:
G S
R G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bygdøy allé 123A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	24 min 2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	25 min 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 3.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karenslyst allé Linje 30	1 min 0.1 km
Thune Linje 13	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.1 km

BARNEHAGER

Askeveien barnehage (1-5 år) 87 barn	12 min 1 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Casinetto Borettslags barnehage (1... 17 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skøyen	2 min
Meny Skøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	3 min
Boots apotek Skøyen	3 min
Skøyen Vinmonopol	8 min

SPORT

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	13 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

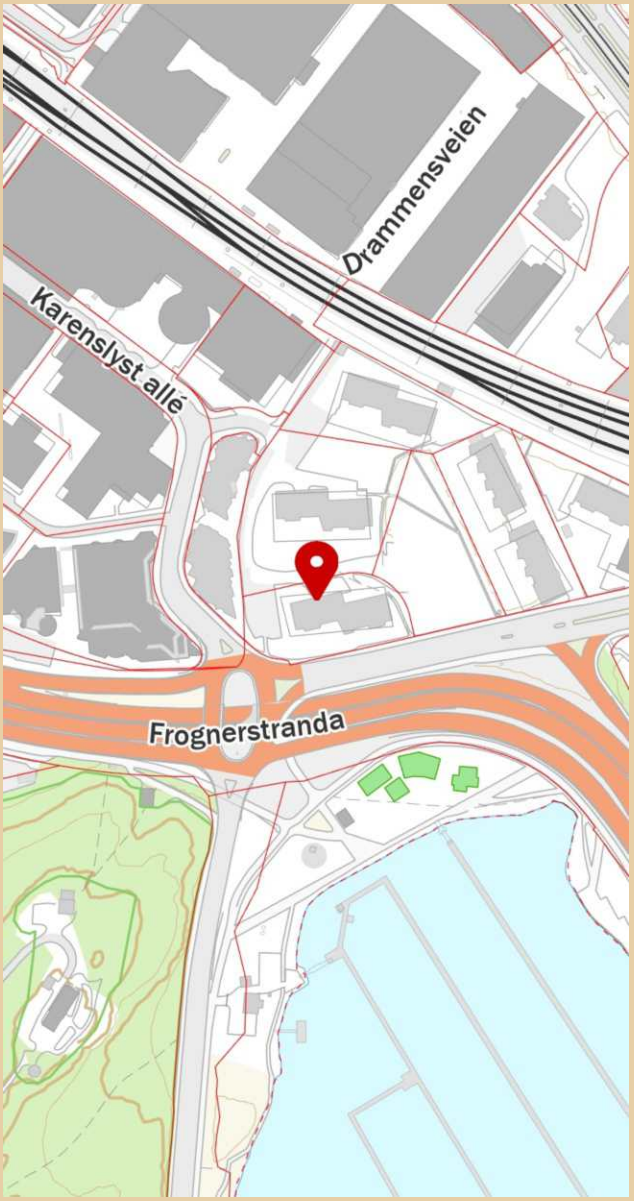
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Bygdøy allé 123A, 0273 OSLO**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290734**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80496109**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 303 kWh**



Bygdøy allé 123A, 0273 OSLO

Detaljering

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

Bygdøy allé 123A, 0273 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123		Vår ref.:	1649/41	Fødselsdato eier:	01.06.1961
Bygdøy allé 123 A		Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	03.01.1962
0273 OSLO		Eiere:	Ragnar Grimstad, Gunn Kristin Saugstad		
Organisasjonsnr:	930 876 097	Aksje:	41	Aksjeboenhetsnr:	41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 927

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	725
	Felleskostnader	4 202

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	91 221	Gjeld siste årsoppg.:	96 704
Klient ajourf. lån:	4 952 606,48	Klient gj. s. årsoppg.:	5 250 272

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11459716, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 04.05.2026: 889 873
Andel av saldo: 16 390
Første termin/første avdrag: 01.09.2018 (siste termin 01.03.2028)
Flytende rente, halvårlige terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540400, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 04.05.2026: 2 386 831
Andel av saldo: 43 963
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2034)
Flytende rente, kvartalvise terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540419, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 04.05.2026: 275 908
Andel av saldo: 5 082
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2029)
Flytende rente, kvartalvise terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367893404, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 04.05.2026: 1 399 995
Andel av saldo: 25 786

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123	Vår ref.:	1649/41	Fødselsdato eier:	01.06.1961
Bygdøy allé 123 A	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	03.01.1962
0273 OSLO	Eiere:	Ragnar Grimstad, Gunn Kristin Saugstad		
Organisasjonsnr: 930 876 097				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Flytende rente, kvartalvise terminer

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Utstumo

Adresse: Bygdøy Allé 123

Postnr/-sted: 0273 OSLO

Telefon: Mob.: 95268810

E-post: stein.utstumo@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	96 704	Andre inntekter:	918
Annen formue:	23 342	Utgifter:	5 495		

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

7: Pålydende

Pålydende:	2 400	Opprinnelig innskudd:	15 150		
Aksjenr:	41	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/92

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 89524642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligaksjeselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.
Aksjeboenhetene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.
Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet.
Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret iboligaksjeselskapet.

Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 42 aksjer pålydende kr 2400,-.

Ta kontakt med Usbl avd. eierskifte for informasjon om Usbl besitter adkomstdokument.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon.

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.

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123	Vår ref.:	1649/41	Fødselsdato eier:	01.06.1961
Bygdøy allé 123 A	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	03.01.1962
0273 OSLO	Eiere:	Ragnar Grimstad, Gunn Kristin Saugstad		
Organisasjonsnr: 930 876 097				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

AS Bygdø Alle 123

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
Rodeløkken kafe

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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken kafe

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet 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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 94700,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss har valgt å trekke seg fra styret.

6.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss trekker seg fra sitt styreverv. På valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Gunn Saugstad velges som styremedlem for 2 år.
Fredrik Bratseth velges som styremedlem for 2 år

Styret konstituerer seg selv.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**316 042**	**323 851**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-100 623	621 546
Tilbakeføring av avskrivning	29 792	24 609
Kjøp / salg anleggsmidler	-466 500	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	805 840	-653 964
B. Årets endring disponible midler	**268 510**	**-7 809**
C. Disponible midler	**584 552**	**316 042**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 052 788	1 766 243
Kortsiktig gjeld	-468 236	-1 450 201
C. Disponible midler	**584 552**	**316 042**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 732 866	2 347 309	2 721 987	2 867 850
Sum driftsinntekt		**2 732 866**	**2 347 309**	**2 721 987**	**2 867 850**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	81 087	0	0	0
Sum driftsinntekt		**81 087**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 813 952**	**2 347 309**	**2 721 987**	**2 867 850**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	0	0	13 350
Styrehonorar	3	90 000	0	42 000	94 700
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 792	24 609	0	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		54 305	50 383	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	5	334 888	259 314	269 270	285 050
Kommunale avgifter/renovasjon		433 739	365 785	416 994	493 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	5 938	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 013	9 913	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 038 759	255 057	285 000	231 200
Revisjonshonorar		20 220	11 938	12 000	6 800
Forretningsførerhonorar		54 129	51 356	53 754	56 300
Andre honorar	9	33 704	0	0	10 000
Kontorkostnad		316	0	0	0
TV/bredbånd		238 760	228 098	240 478	245 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		461	0	0	0
Kontingent og gave		3 620	4 135	2 000	4 130
Forsikring		202 842	184 971	202 845	240 943
Eiendomsskatt		65 691	77 708	78 000	65 000
Andre kostnader		8 820	8 946	8 000	14 000
Sum kostnad		**2 631 749**	**1 538 148**	**1 666 341**	**1 837 473**
DRIFTSRESULTAT		**182 203**	**809 161**	**1 055 646**	**1 030 377**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		66 871	30 189	0	0
Rentekostnad		349 696	217 803	222 918	304 935
Netto finansposter		**282 826**	**187 615**	**222 918**	**304 935**
Årsresultat		**-100 623**	**621 546**	**832 728**	**725 442**
Overført til/fra annen egenkapital		-100 623	621 546	0	0
Sum overføringer		**-100 623**	**621 546**	**0**	**0**

Balanse 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	280 757	280 757
Bygninger	4	8 274 725	8 274 725
Påkostninger	4	148 237	148 237
Andre driftsmidler	4	586 411	149 703
Sum anleggsmidler		**9 290 130**	**8 853 422**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 338	4 556
Kostnader til avregning		206 568	1 093 056
Andre kortsiktige fordringer		21 257	18 916
Forskuddsbetalte kostnader		201 244	186 440
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		604 381	463 276
Sum omløpsmidler		**1 052 788**	**1 766 243**
SUM EIENDELER		**10 342 918**	**10 619 665**

Balanse 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		1 204 131	1 204 131
Sum innskutt egenkapital		**1 304 931**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 589 510	2 690 133
Sum opptjent egenkapital		**2 589 510**	**2 690 133**
Sum egenkapital	**10**	**3 894 441**	**3 995 064**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 980 241	5 174 400
Sum langsiktig gjeld		**5 980 241**	**5 174 400**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 986	122 628
Påløpne renter		25 056	24 446
A konto til avregning		224 682	1 218 133
Annen kortsiktig gjeld		79 512	84 994
Sum kortsiktig gjeld		**468 236**	**1 450 201**
Sum gjeld		**6 448 477**	**6 624 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 342 918**	**10 619 665**
Pantstillelser	12	5 980 241	5 174 400

Sted:_____ Dato:_____

Stein Utstumo
Styreleder

Linda Kim Gresseth
Styremedlem

Karoline Pareli Hermansen Ullnæss
Styremedlem

Kari Dogger
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

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 og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner brensel, 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 av ISTA på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 606 004	2 243 452
3609 Leie parkering	90 000	86 525
3618 Leietillegg strøm	36 862	17 332
Sum	**2 732 866**	**2 347 309**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	81 087	0
Sum	**81 087**	**0**

Konto 3990 gjelder inntektsføring av differanse etter avregning målere og viderefakturering av kostnader til nøkkelbrikker.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	0
Sum	**102 690**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Infrastruktur ladestasjon	Ladebokser	Porttelefonsystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 274 725	280 757	148 237	246 088	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	466 500
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	246 088	466 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	120 993	5 183
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	125 095	461 317
Årets avskrivninger :	0	0	0	24 609	5 183
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2024
Antatt levetid i år :				10	15

Boligselskapet består av 42 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 92 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 470 kvm.
Bolligselskapet eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89524642.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	4 160	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	240 693	231 312
6360 Annet renhold	19	0
6362 Skadedyrutryddelse	15 410	14 694
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 775	0
6392 Containerleie/tømming	0	2 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	69 831	10 808
Sum	**334 888**	**259 314**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	0	5 938
Sum	**0**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 386	648
6540 Inventar	2 409	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	8 927
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 109	0
6552 Driftsmateriell	109	338
Sum	**9 013**	**9 913**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	35 430	0
6603 Vedlikehold elektro	74 985	84 399
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 942
6610 Andre vaktmestertjenester	0	21 978
6611 Vedlikehold heiser	746 634	74 156
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 619
6616 Vedlikehold vaskeri	0	10 559
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 194	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	170 516	23 875
6648 Vedlikehold dører og porter	0	31 529
Sum	**1 038 759**	**255 057**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.
Konto 6611 gjelder i hovedsak utskift av styreskap og service heis.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 133	0
6720 Juridisk honorar	22 570	0
Sum	**33 704**	**0**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder kostnader ifbm låneopptak, målere, lønnsavtale og viderefaktureringer.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand for mislighold utleier.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Annen innskutt egenkapital	1 204 131	0	1 204 131
Sum innskutt egenkapital	**1 304 931**	**0**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2 690 133	-100 623	2 589 510
Sum opptjent egenkapital	**2 690 133**	**-100 623**	**2 589 510**
Sum egenkapital	**3 995 064**	**-100 623**	**3 894 441**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16366540419**	**16366540400**	**11459716**	**16367893404**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2018	2024
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.705 %	5.50 %
Betingelser:			flytende	
Beregnet innfridd:	30.09.2029	30.09.2034	01.03.2028	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	490 000	3 050 000	4 042 539	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	426 716	2 850 131	1 897 553	0
Avdrag i perioden:	64 517	197 588	389 674	42 381
Opptak i perioden:	0	0	0	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	**362 199**	**2 652 543**	**1 507 879**	**1 457 619**
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 475 959	0	1 206 532

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11459716	1	47 002	47 002
	1	43 387	43 387
	20	43 376	867 520
	1	39 141	39 141
	12	27 773	333 276
	1	27 752	27 752
	1	26 481	26 481
	2	26 384	52 768
	3	23 517	70 551
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540400	1	82 682	82 682
	1	76 322	76 322
	20	76 303	1 526 060
	1	68 854	68 854
	12	48 857	586 284
	1	48 819	48 819
	1	46 584	46 584
	2	46 412	92 824
	3	41 370	124 110
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540419	1	11 290	11 290
	1	10 422	10 422
	20	10 419	208 380
	1	9 402	9 402
	12	6 671	80 052
	1	6 666	6 666
	1	6 361	6 361
	2	6 337	12 674
	3	5 649	16 947
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367893404	1	45 435	45 435

Langsiktig gjeld

1	41 940	41 940
20	41 930	838 600
1	37 837	37 837
12	26 848	322 176
1	26 827	26 827
1	25 599	25 599
2	25 504	51 008
3	22 733	68 199

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	5 980 241	5 174 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 980 241**	**5 174 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 703 719**	**8 703 719**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Bygdø Alle 123.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Bygdø Alle 123

Styreleder	Stein Utstumo (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Karoline Pareli Hermansen Ullnæss (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Linda Kim Gresseth (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kari Dogger (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AS Bygdø Alle 123

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bygdø Alle 123 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 selskapets 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 selskapet 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. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

© 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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

- 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 selskapets 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 selskapets 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 selskapet 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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

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 - AS Bygdø Alle 123

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss valgte tidligere i år å trekke seg fra styret.

Styret i AS Bygdø Alle 123 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AS Bygdø Alle 123 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. AS Bygdø Alle 123 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930876097

AS Bygdø Alle 123 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Bygdø Alle 123 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89524642. 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.

AS Bygdø Alle 123 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Vedlikehold av trær
- Modernisering av heisen i oppgang A
- Reparert takrenne
- Nytt porttelefonsystem
- SKiftet røykvarslere og batterier etter behov
- Gjennomført brannrunde
- Ryddet fellesarealer
- Tilsyn av el-anlegget (Eltilsyn) og rettet avvik
- Repareret tak i B-oppgangen

Styrets arbeid

Styret har har hatt 8 styremøter beskjeftiget seg med følgende i 2024

- Dugnader
- Sommerfest med naboer
- Utbedret uteområdet/hagen
- Jobbet med ny vaktmesteravtale sammen med BA125 og BA127
- Nytt porttelefonsystem
- Administeret skadesaker mot forsikringsselskap
- Anskaffet nytt porttelefonsysttem
- Modernisert heis i oppgang A
- Håndtert utfordringer med Elaway for lading av el-biler
- Spyling av bunnledning fra vaskerommet
- Etablert styringsdokument for utleie
- Bekjært trærne
- Reparert takrenner/nedløpsrør
- Avviklet avtale med ISTA
- Administrert parkeringskort
- Innhentet tilbud fra alternativ strømleverandør
- Etablert dugnads- og valgkomite

For 2025 har fokusområdene vært og vil bli;

- Fortsette utbedring av forsikringssaker
- Innhente tilbud alterntiv forsikring
- Etablere vedlikeholdsplan basert på faglige råd
- Sikre etterlevelse av utleiereglementet
- Forsvarlig økonomistyring

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123 tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Linda Kim Gresseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:8
Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 94700,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker kommet inn

Vedtak:

Ingen saker kommet inn - ingenting å vedta.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss trekker seg fra sitt styreverv. På valg for 2 år.
Linda Kim Gresseth ønsker å tre ut av styret da hun etter sommeren skal flytte. På valg for 2 år.

Vedtak:

Gunn Saugstad velges som styremedlem for 2 år.
Fredrik Bratseth velges som styremedlem for 2 år

Styret konstituerer seg selv.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Linda Kim Gresseth /s/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Tidspunkt: Torsdag 09.01.2025 kl. 10.00 til fredag 10.01.2025 kl. 12.00.

Sted: Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

Høringsperiode: Onsdag 08.01.2025 til torsdag 09.01.2025 kl. 07.55.

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 Valg av nytt styremedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 09.01.2025 kl. 19:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av nytt styremedlem

Styret ønsker å utvide fra to til tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Forslag til vedtak: Karoline Ullnaess velges som styremedlem for to år.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123 torsdag 09.01.2025 kl. 19:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Utstumo

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: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av nytt styremedlem

Styret ønsker å utvide fra to til tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Vedtak:
Karoline Ullnaess er valgt som styremedlem for to år.

Protokoll ekstraordinært møte for AS Bygdø Alle 123

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	10.01.2025
Protokollvitne	Stein Utstumo (sign.)	10.01.2025

VEDTEKTER

FOR

AS BYGDØY ALLÉ 123 org. nr: 930 876 097

vedtatt på generalforsamling i 2009

med endring av 02. mars 2022 på ekstraordinær generalforsamling

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapet firma og formål

Selskapets navn er AS Bygdøy Allé 123. Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 100.800, fordelt på 42 aksjer á kr 2.400, full innbetalt og pålydende navn.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) jan være aksjonærer.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest sju dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes som gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Hver aksje gir borett til, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjeeier kan ikke benytte boligen til annet formål.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Aksjeeier har informasjonsplikt til styret når man benytter muligheten til korttidsutleie i henhold til Borettslagsloven § 5-4

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeier selv, ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eler dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- Aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven paragraf 68 eller husstandsfellesskapsloven paragraf 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknaden om godkjenning av bruken innen en måned etter søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi melding om hvor man er å få tak i. Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for evt bygningsmessige skader på fellesarealer forårsaket av bruker, og plikter å underrette bruker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeier skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på rimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter ordensregler.

4.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-s og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kanner, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren.

Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke et til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret,

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer,

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeiene ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår, Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen, Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6,1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen, Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst to uker. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

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

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen- Styret vil sette en frist for innsendelse av forslag som skal behandles på generalforsmalingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver Aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr. 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller

disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsmalingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede, Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Bare aksjeeiere kan være medlemmer i styret. Styremedlemmer må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styret konstituerer seg selv.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet, styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten, styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte, årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som skal behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

Husordensregler for AS Bygdøy allé 123

Revidert: februar 25

1. Generelt

Husordensreglene omhandler endel av av den enkelte eiers retter og plikter i gården. De tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av eiers forpliktelser, jfr. Husleieloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 og til kl. 07.00. Støyende aktiviteter kan bare foregå mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, og er ikke tillatt lørdager, søndager eller helligdager.

3. Fremleie

- Ved korttidsutleie i henhold til borettsloven § 5-4 skal aksjeeier ifølge vedtektene informere styret om lengde på utleieperioden.
- Langtidsutleie eller annen disponering av hele leiligheten til andre enn eier skal legges fram skriftlig for styret til godkjenning. Eier sender deretter skriftlig melding til styret med opplysning om navn, mailadresse, tlf. og leietid.
- Både ved korttids- og langtidsutleie er eier ansvarlig for at leier er informert om husordensreglene.

4. Låsing av dører

Ytterdørene og dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Branndører i kjeller og loft skal alltid lukkes etter bruk. Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende.

5. Fellesområdene inne

- Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i oppgang, kjeller eller loft. Lys i oppgangene slukkes på dagtid.
- Trappe, kjeller og loftsarealer er rømningsveier og skal holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, hyller, sko, sykler og annet.
- Lagring av eiendeler eller avfall er ikke tillatt i oppganger, kjeller eller loft.
- Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel for eiers regning.
- Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og eier.
- Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft.
- Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

- Balkongkant og vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet.
- Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside.
- Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering.
- Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte.
- Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården.
- Åpen ild eller grilling er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noe slag.
- Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
- Det er ikke tillatt å henge opp utsmykninger på synlige vegger eller balkong-kanter.
- Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkende eller farge-lys.

- Eier sørger for at balkongen holdes i god stand for å unngå skader.
- Beboer plikter å holde avløp åpne.
- Ved innglasserte balkonger gjelder følgende: eier er ansvarlig for vedlikehold.

7. Vaskeri

- Vaskeriet kan brukes i tidsrommet kl 08.00 til kl 22.00 alle dager. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt bruk utenom disse tidspunktene.
- Vasketiden er to timer, og det henstilles til å sette seg opp på kun én tid per dag per leilighet.
- For å bruke vaskeriet må bruker skrive seg på listen.
- Etter vask tørker hver bruker av maskinene og gulvet. Tørketrommel må renses for lo.
- Skader meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Dog begrenset til et husdyr per leilighet. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse eller er aggressive overfor beboere.

For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Eiere har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysing av vann og avløpsledninger. Alle peisløpene har montert avtrekksvifte, husk at spjelet må være åpent ved bruk av peisen.

10. Fellesområdene ute

- Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, og spesielt rundt søppelkasser.
- Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting og lignende er begrenset til en uke, og kun etter tillatelse fra styret.

- Sykler må settes i sykkelstativ.
- Bilvask tillates ikke da det må ha avrenningsmulighet.

11. Avfall

Søppel og avfall skal kastes (evt.sorteres) etter gjeldende regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo. Se Renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander ved siden av søppel/papircontainere.

12. Parkeringsbestemmelse

- Det tilbys ett parkeringsbevis til hver aksjonær/leilighet for hvilke det betales et årlig beløp bestemt av styret.
- Ved tap av parkeringsbevis betales beløp bestemt av styret
- Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsbevis.
- Parkeringsbevis kan kun unntaksvis lånes ut til andre beboere for kortere perioder.
- Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser.
- Feilparkering kan innebære bot/borttauing for eiers regning.
- Det er ikke tillatt å hensette biler uten skilt eller som ikke er i kjørbar tilstand.
- Midlertidig parkeringsbevis for håndverkere eller lignende kan fås hos parkeringansvarlig i styret.
- Styret kan inndra parkeringsbevis ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering og annet. Kortet vil da bli inndratt for 12 måneder.
- Tilgang til våre ladestasjoner fås hos styret. Se oversikt ansvarsområder styret.

13. Andre viktige forhold

- Alle beboere må kjenne til hvordan stoppekraner stenges. Dette for å kunne begrense eventuelle vannskader.
- Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.

- Alle beboere er forpliktet til enhver tid å holde røykvarslere og brannslukkere i sin leilighet i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
- Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til PBE.
- Ved oppussing se eget skriv.

14. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret må gis skriftlig. Meldinger fra styret til beboere skal gjelde og respekteres på samme måte som husordensreglens bestemmelser.

Oslo, 4. februar 2025

Styret, AS Bygdø allé 123

19 mai 54.

WF/HC.

2411/54

Arkitekt Jan Lie-Nielsen,
Nedre Skogvei 12,
Bestum.

Ad: Bygdøy allé 89, blokk III.

Byplansjefen har i henhold til instruks den 15/5.-54 godkjent beliggenheten av blokk III som vist på vedlagte kopi.

Man tør be om snarest å få tilsendt 4 nye ajourførte kopier til byggemeldingen for blokk III.

For byplansjefen

W. Fröshaug

Skj B 37. 10000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON.

Jnr. 4060/53 KF/BV 123
Ang. Bygdöy Allé 69
Anmelder: Arkitekt Jan Lie- Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum
Eier: A/S v/Murmester Kjelleröd, Karl Johansgate 5
Arbeidets art: Boligblokk, Blokk 3.

Byggemelding med vedlagte 10 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7.49, byggeforskriftene av 15/12.1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker , og vedlagte approbasjonsbetingelser~~xxxxxxx~~fra
Helserådet av 20. april 1954, brannvesenet av 21. april 1954 og vann og kloakkvesenet av 26. mai 1954 vedlegges i gjenparter.
Plan og fasader godkjennes.
Det må anordnes mekanisk ventilasjon som må være anmeldt og godkjent før 1. etasjes gulv støpes.
Parkplan, innhegning og beplantning må omgående tilleggsanmeldes .
Oppbygg over tak vil ikke bli godkjent.
Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter1.2.3.4.5.7.8.9.10.11.12 og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må
1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material - og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte runiskriv av 1/1.51,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, leddl),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:
7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann - og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 26. mai 1954

Harald Wildhagen

K. Frøgner

Herr murmester Ragnvald Kjelleröd,

Karl Johansgate 5.

Ad.Bygdöy Allé 123

Fasadeforandringer,

Jnr. 4060/53.NB/BV.

Det innsendte forslag til fasadeforandring i 7.etasje mot syd (ombytting av balkongdör og vindu) godkjennes.

De övrige forandringer som er vist på gavlfasaden mot vest godkjennes ikke . For dennes vedkommende blir approbert tegning stemplet 7/5-1955 fortsatt gjeldende.

Oslo.bygningssjefen den 7.oktober 1955

Knut Frogner

bem.

H.Braathen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den

17. august 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bygdøy allé 123, blokk III

Journalnr.
53/4060 BF.

Arbeidets art
Boligblokk

Avsluttende synsforretning
26/6-58

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
v/ advokat Arvid Fossum, Stortingsgt. 28, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Jan Lie-Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum.

Ansvarshavende
Ingeniør Kaare Gilboe, c/o Johan Olsen & Sönner, Kongens gt. 17, Oslo.
For peling : ing. Trygve Berntsen, Universitetsgt. 12,
" betongarb. tömrerm. E.A. Finseth, Karl Johans gt. 5-7,
" mur, puss og innredn: murm. R. Kjellerud, Karl Johans gt. 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

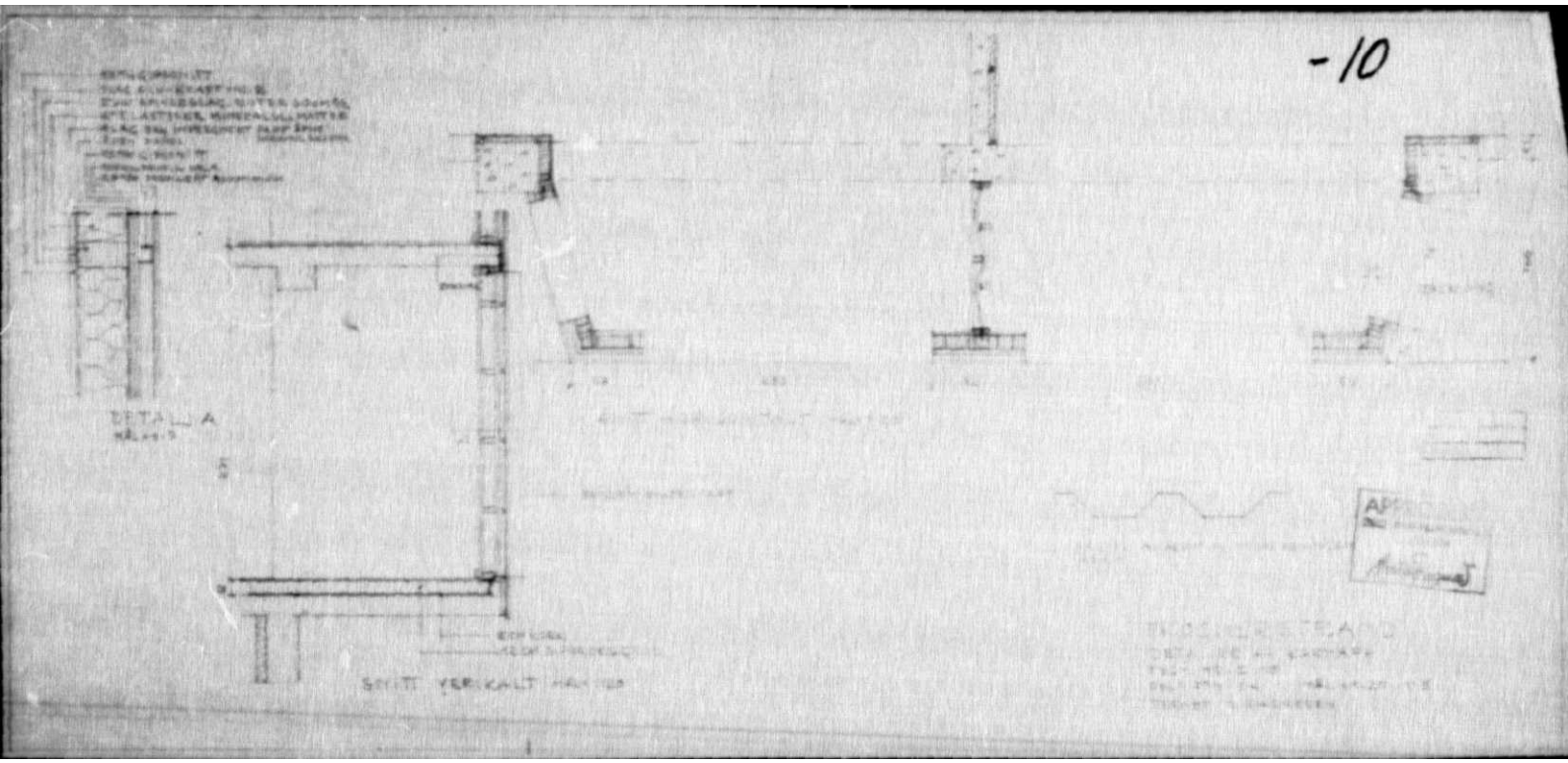
Hvis peisene er til ulempe på grunn av at rök trenger ut i leilighetene forbeholder vi oss rett til å forlange peisene satt ut av bruk.

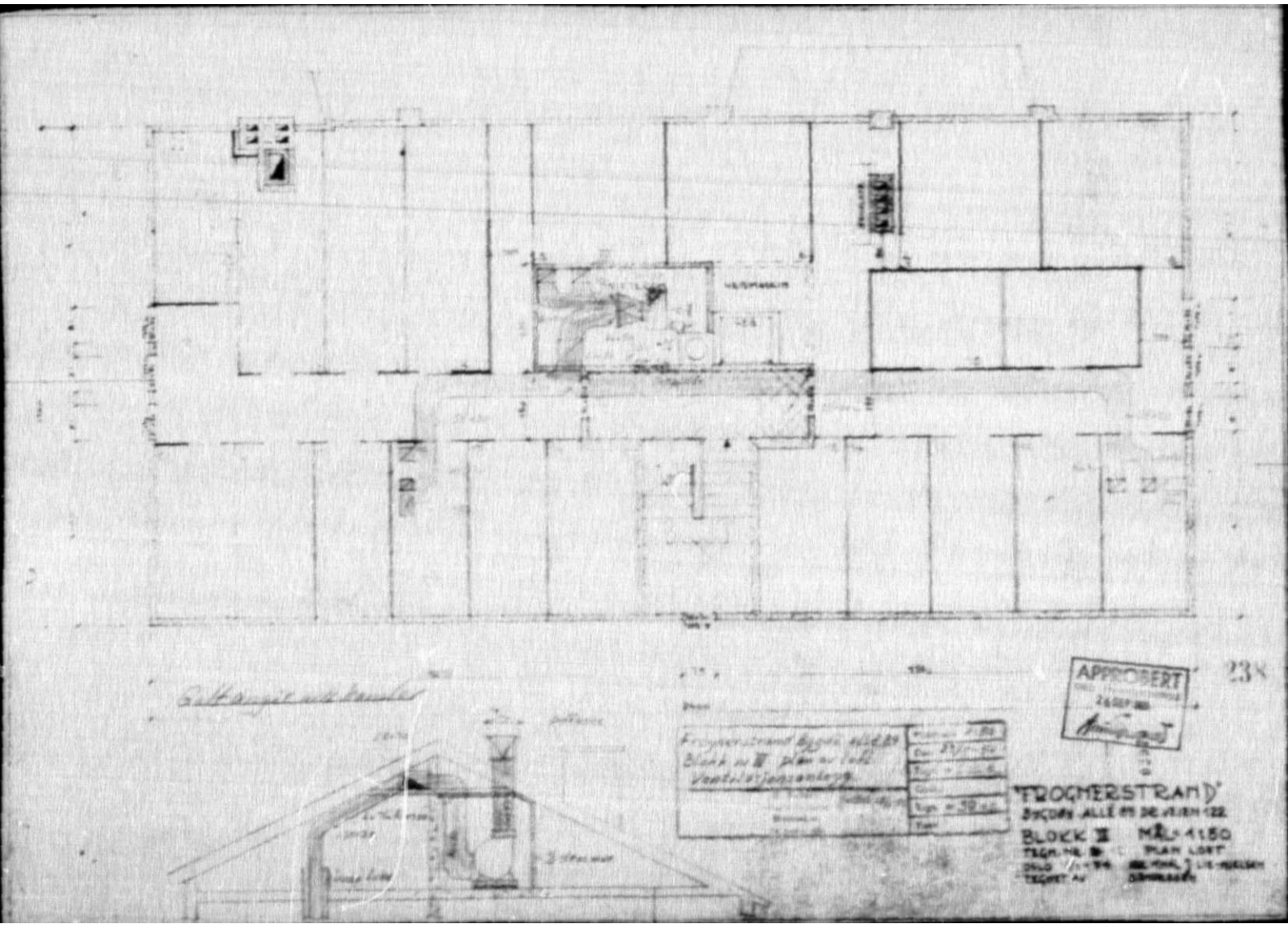
Bygningsinspektør

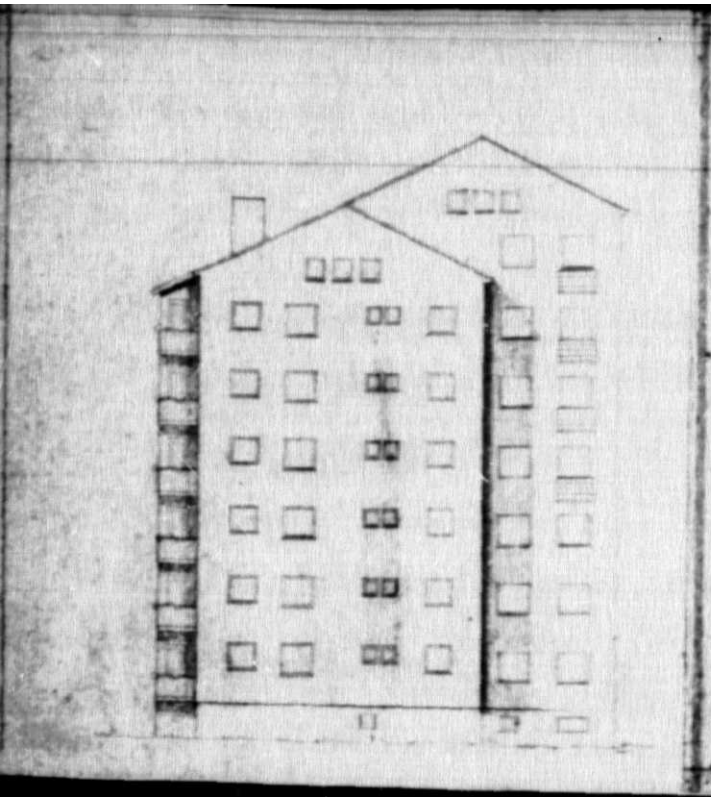
H. Greftegreff

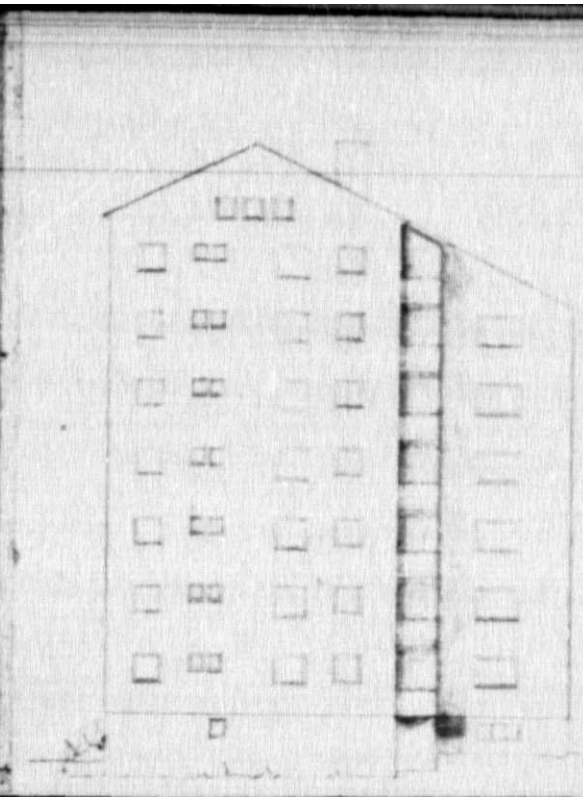
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema 10-60 R A -

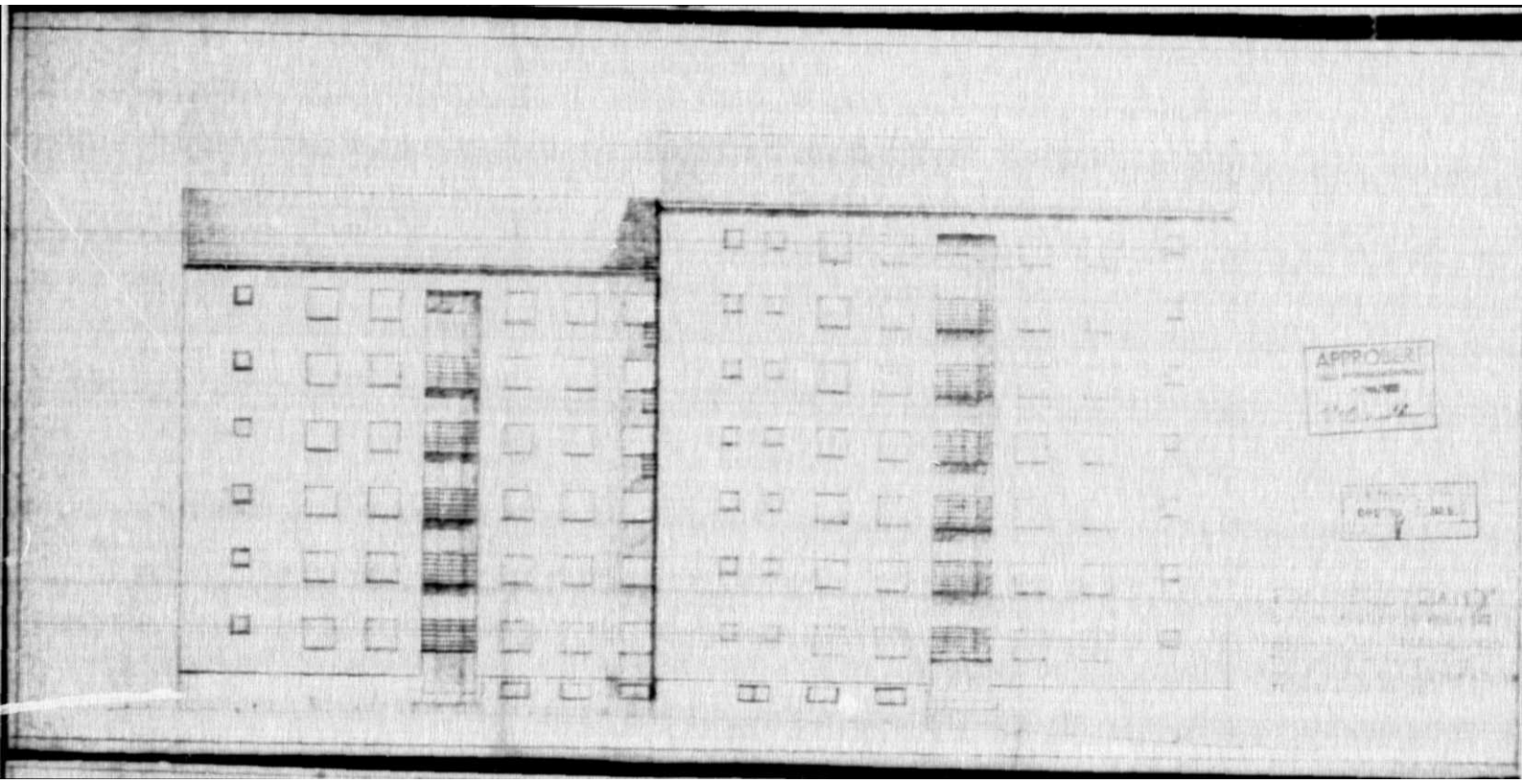

DETAIL A
SKALA 1:5
SKITT VERTIKALT HALVSNITT

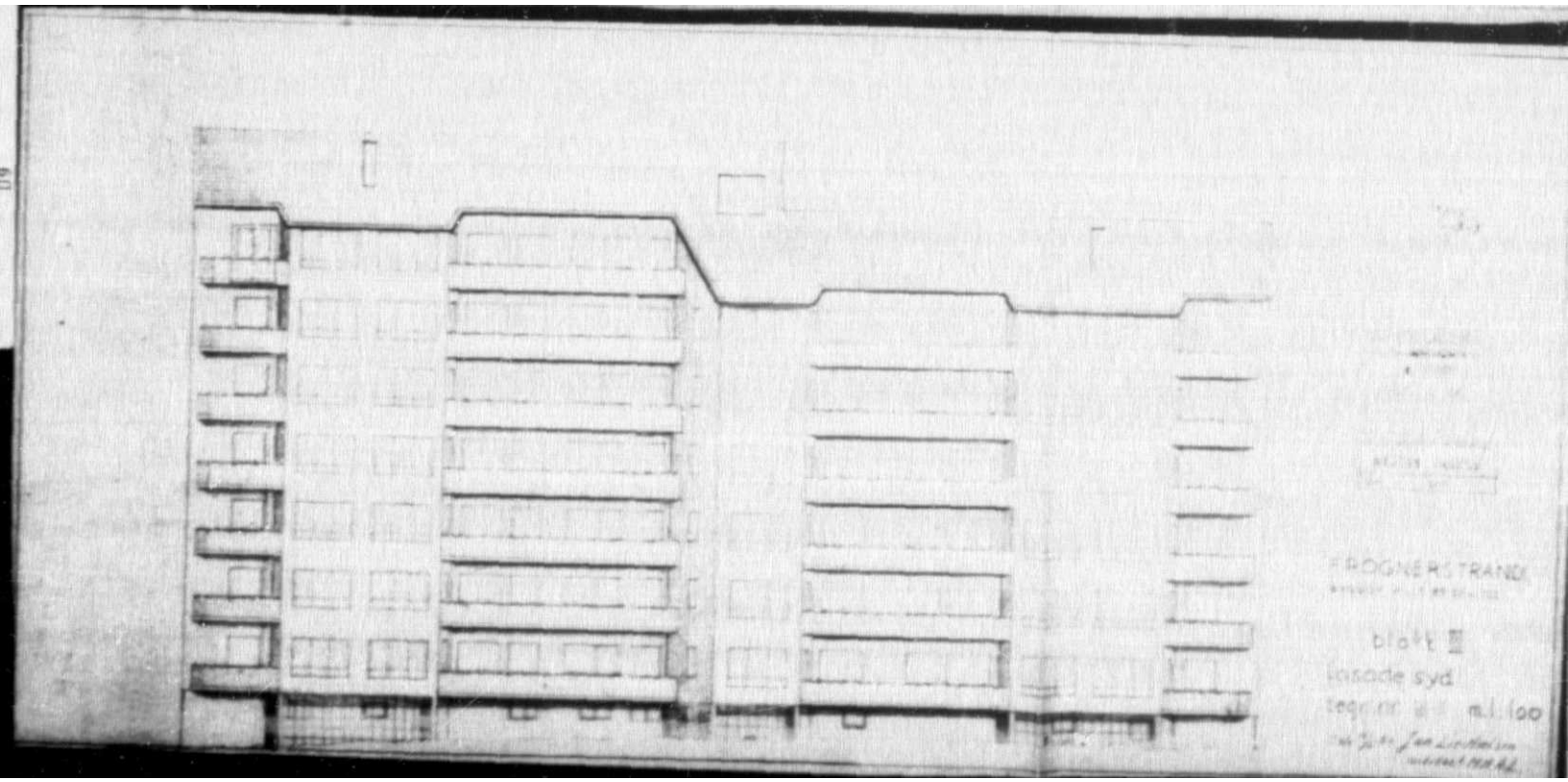

APPROBERT
'FROGNERSTRAND'
BLOKK II
MÅL: 1:150

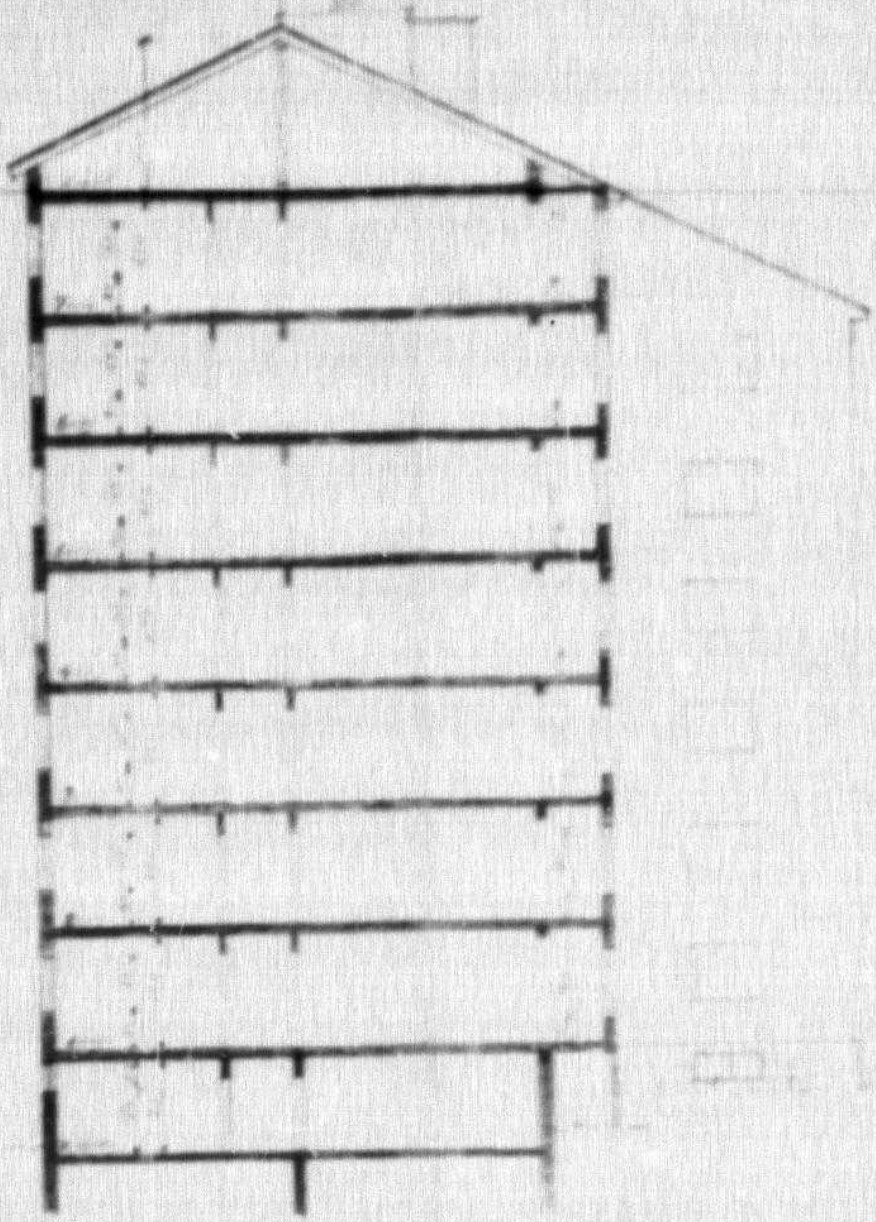




APPROVED

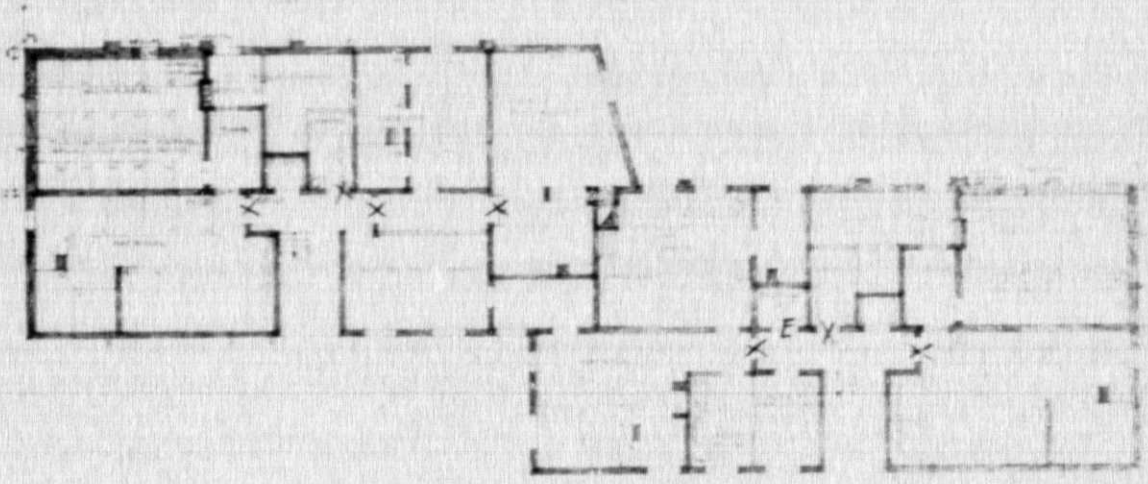

APPROVED


FROGNERSTRANDA
blokk III
fasade syd
m.l. 100

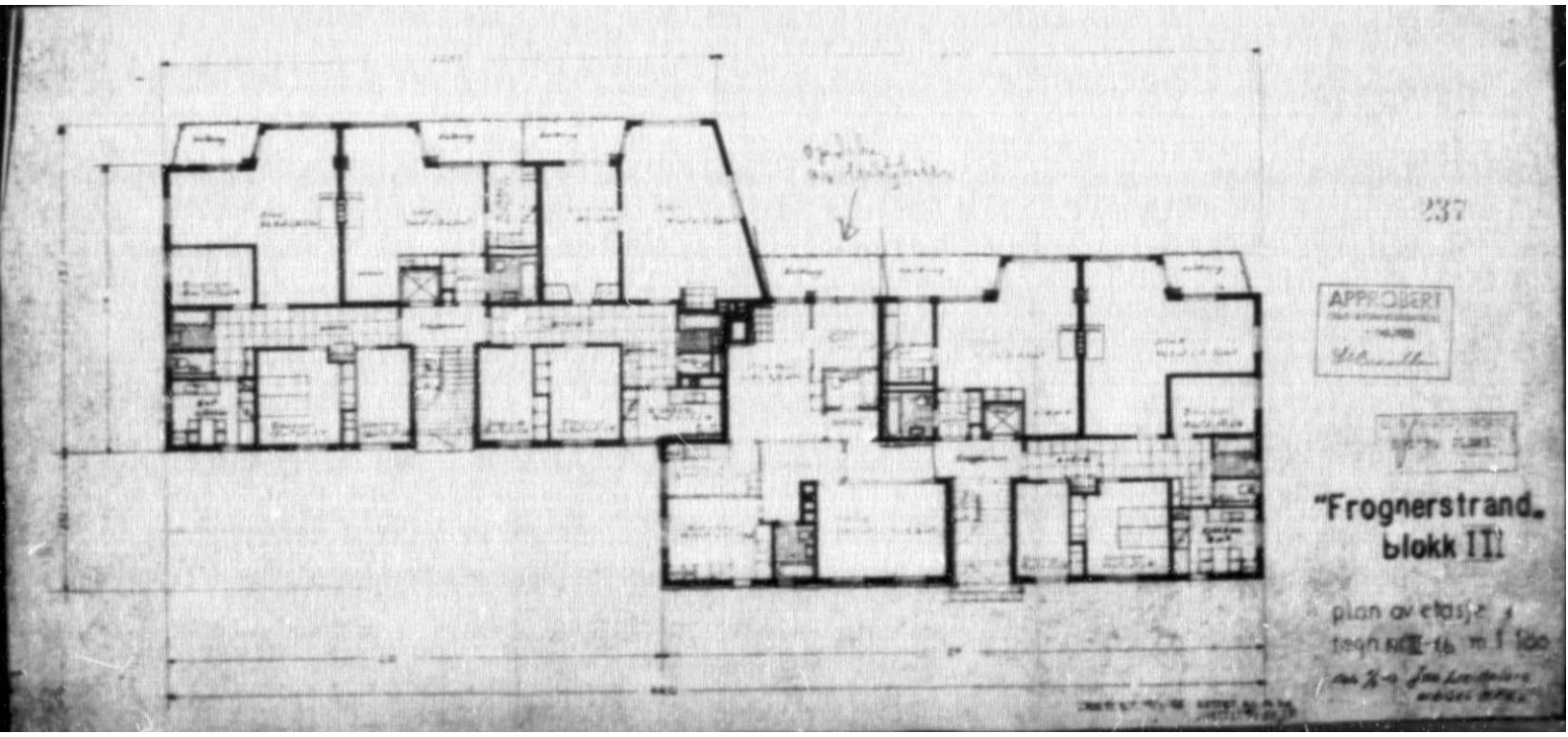


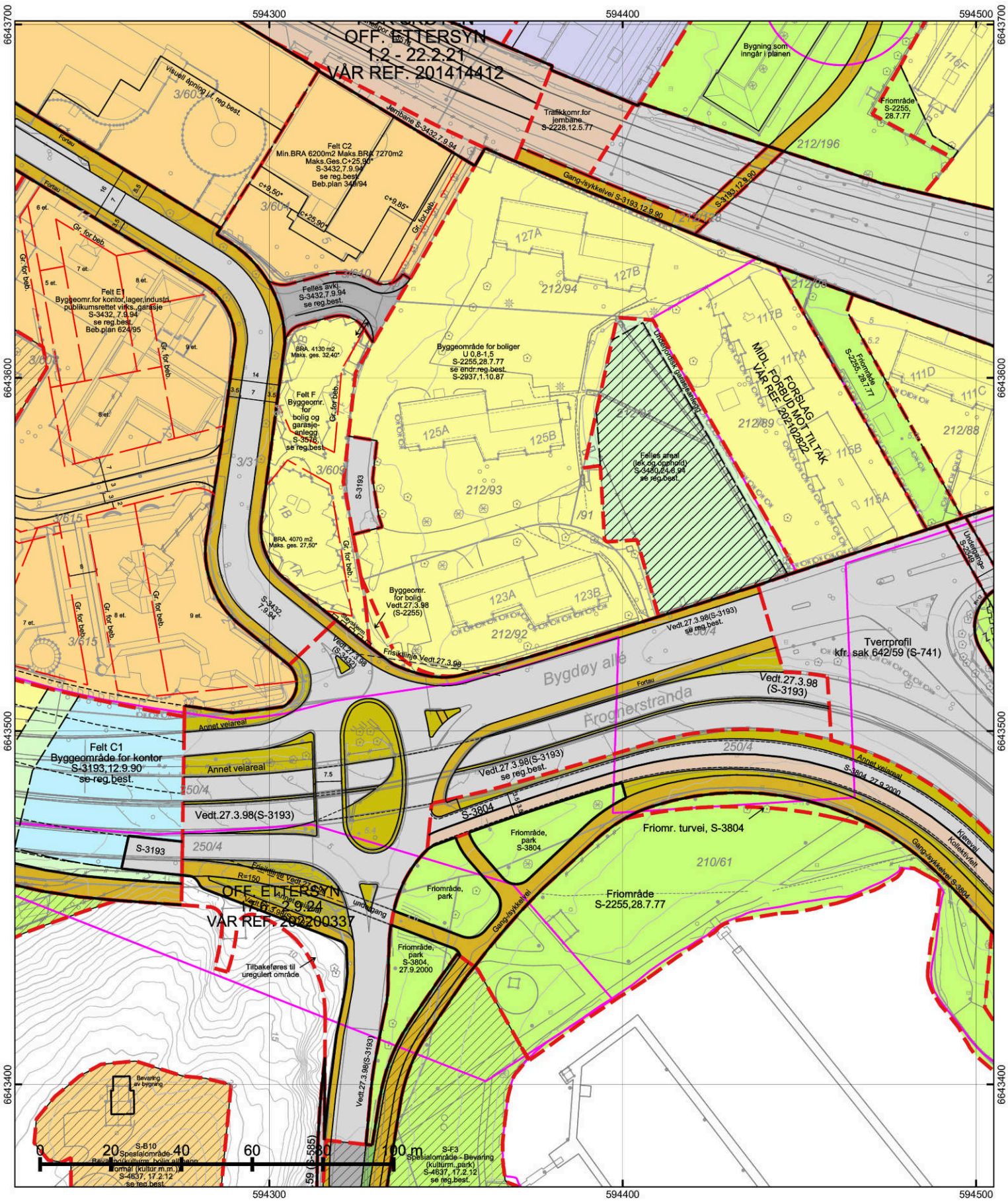
- 10

APPROBERT



APPROBERT


237
APPROBERT
"Frognerstrand"
blokk III
plan av etasje
tegn. nr. 16 m 1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156973/ 86531706
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 123
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/92

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
- 673 - Spesialområde bevaring gangareal

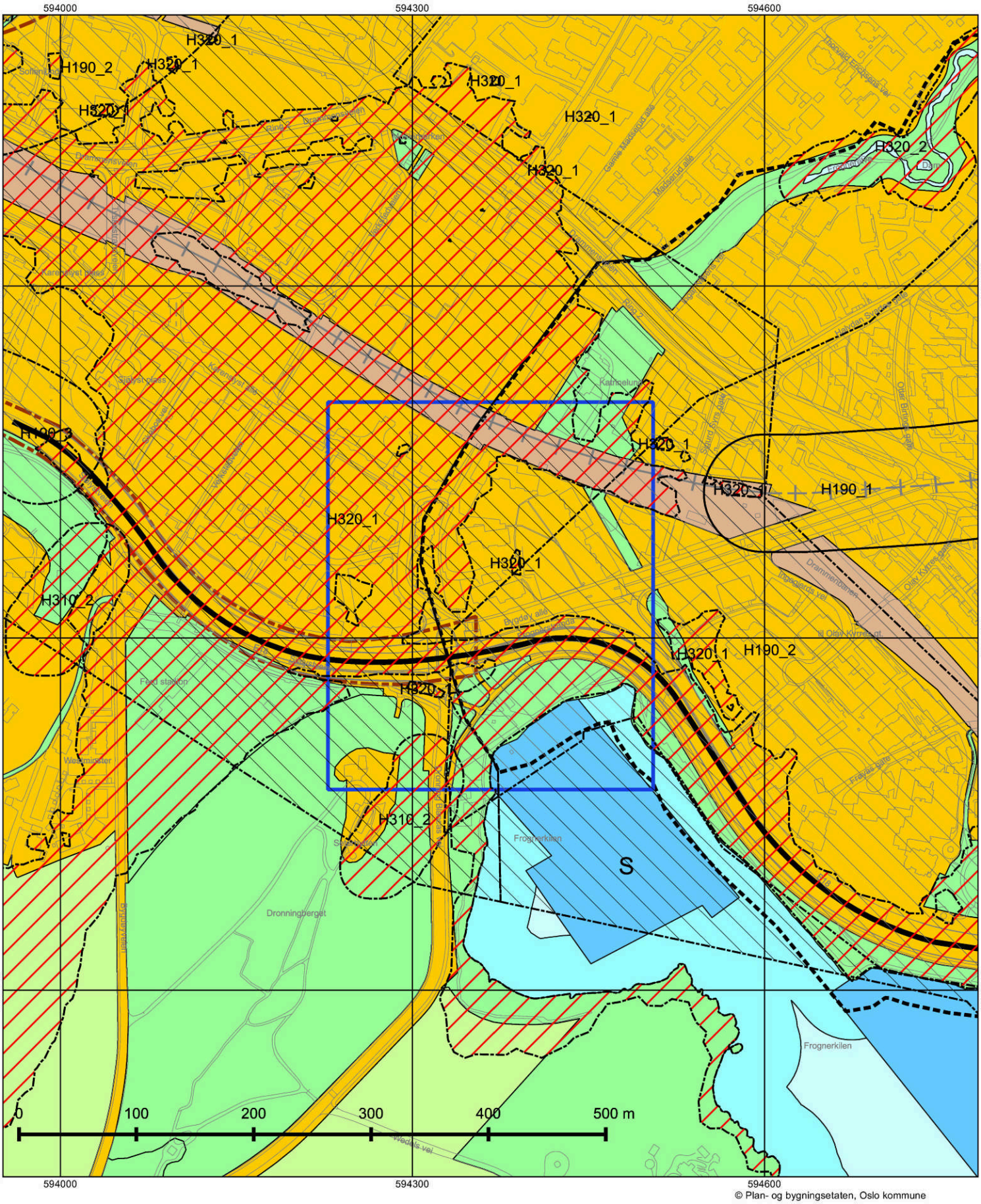
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156973/86531706
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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

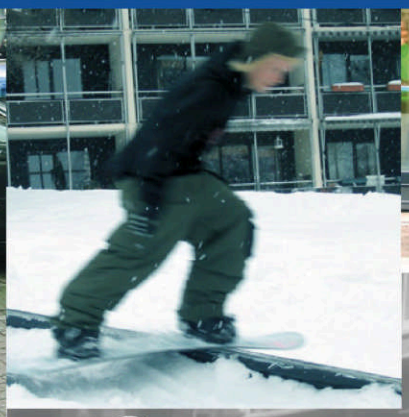
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

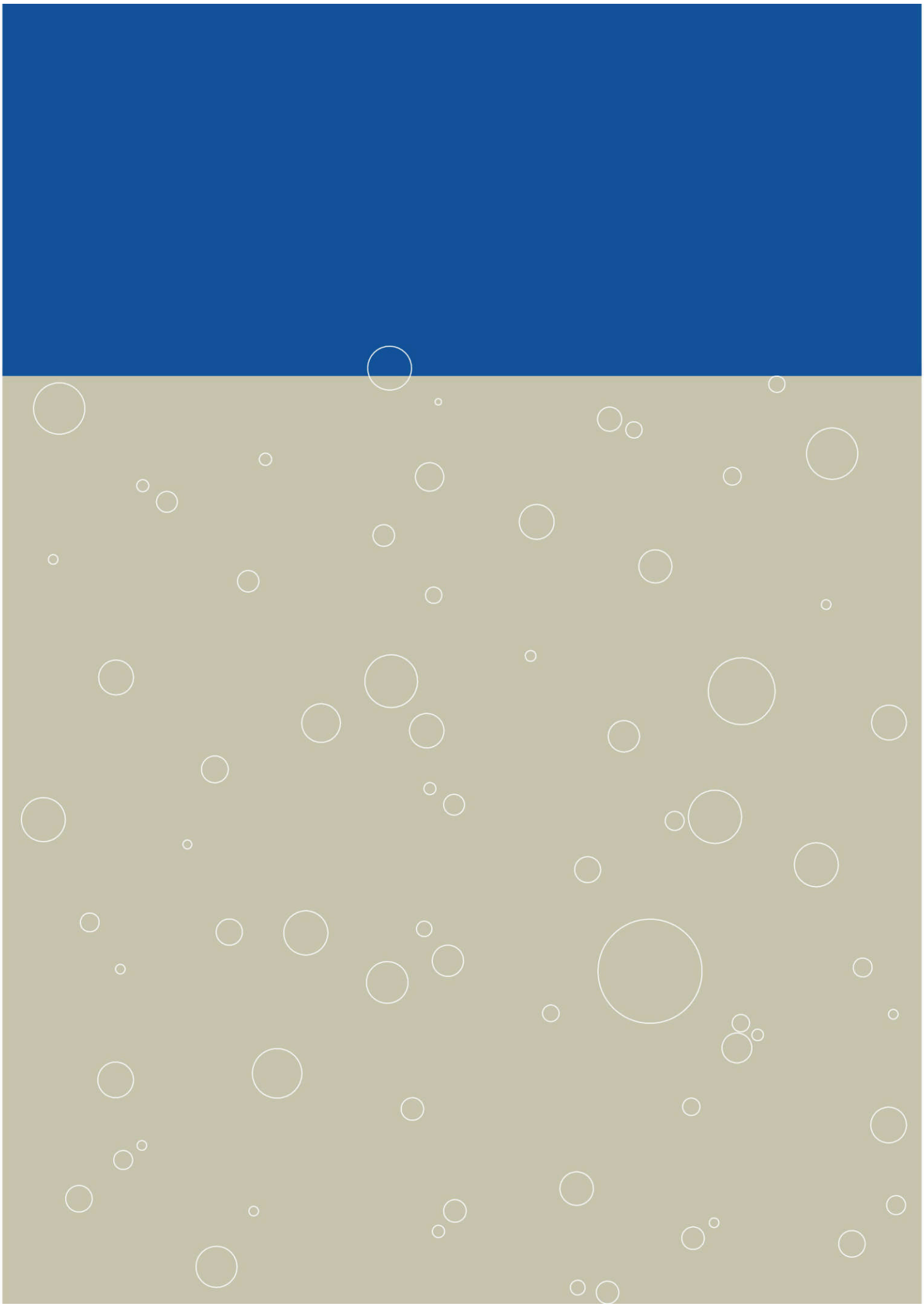
Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

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

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

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/ plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/ plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

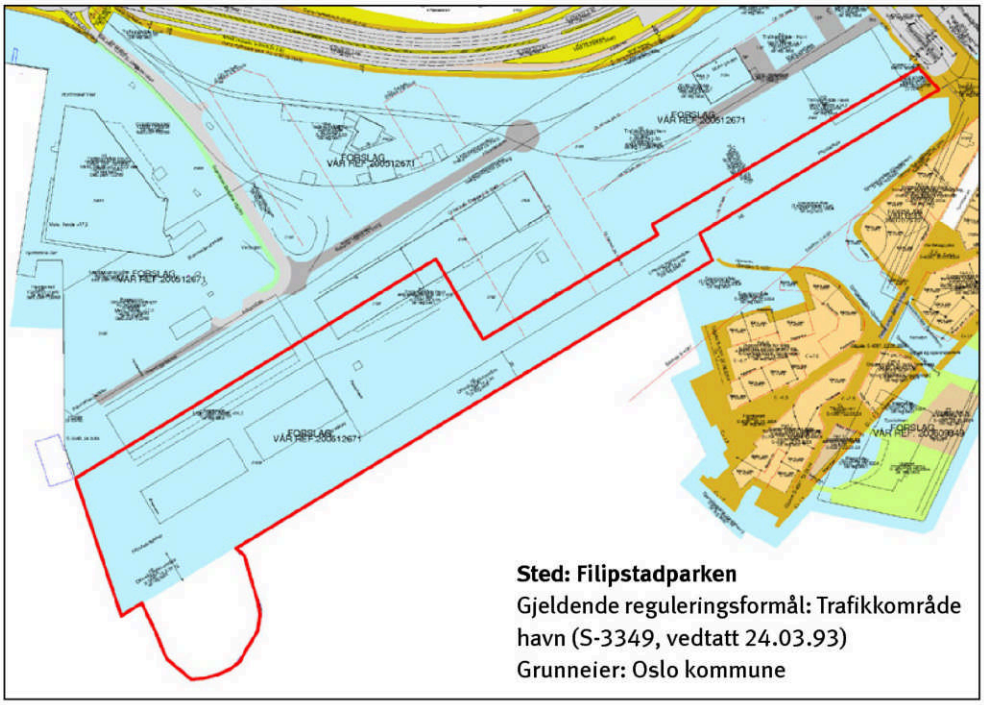
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

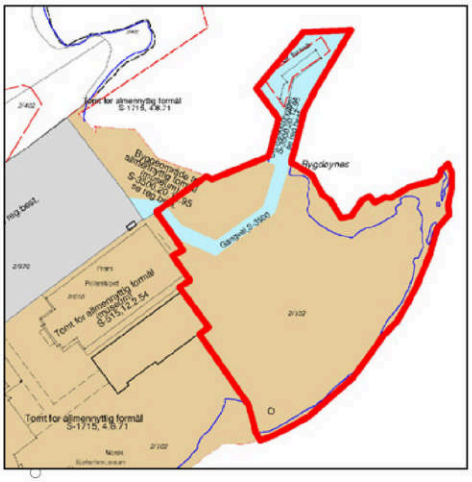
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

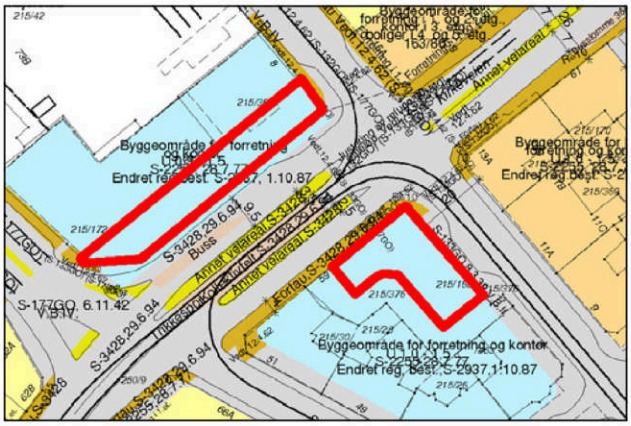


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



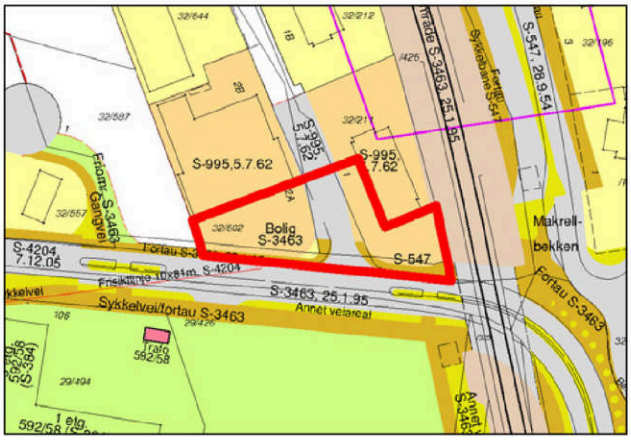
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



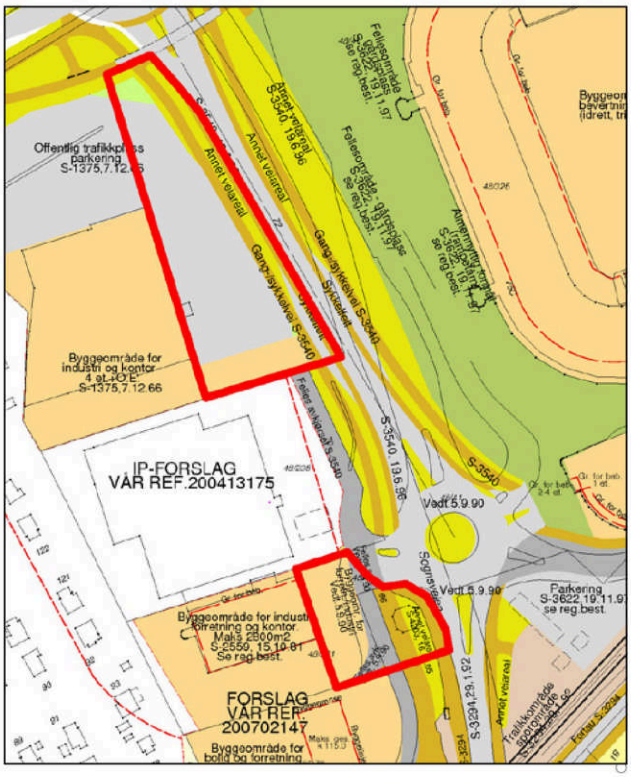
Bydel Vestre Aker

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

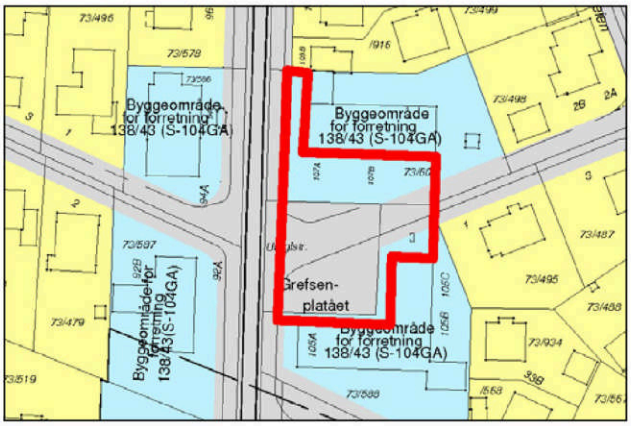


Bydel Nordre Aker

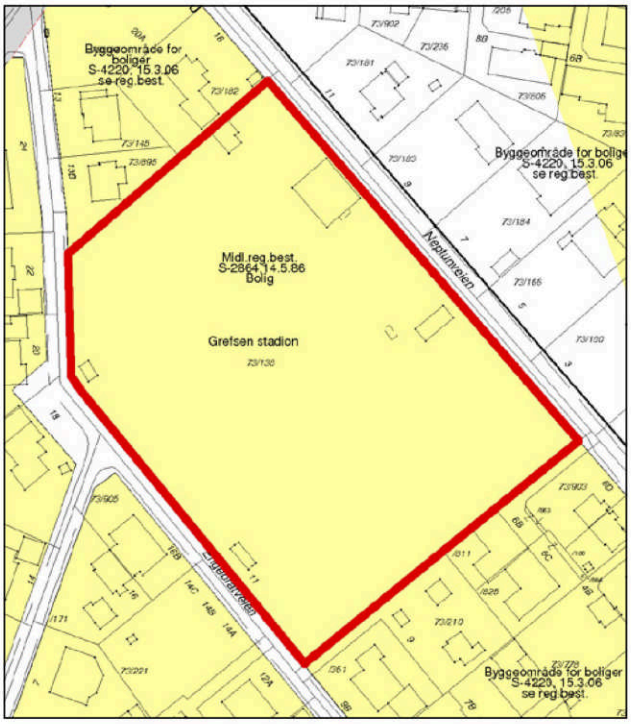
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



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

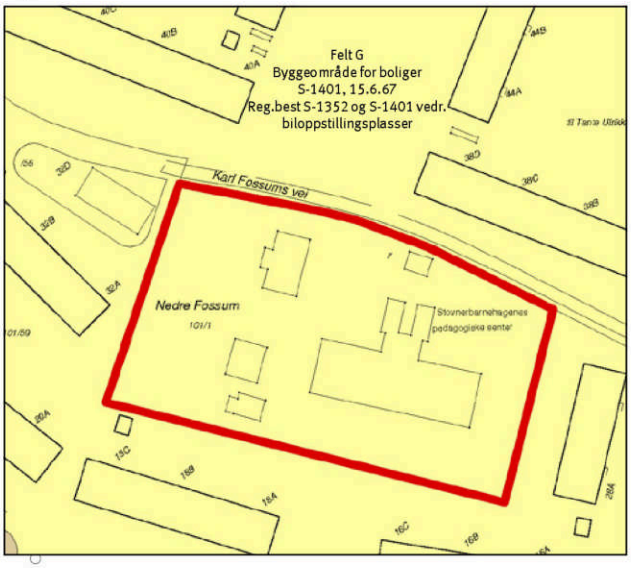


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

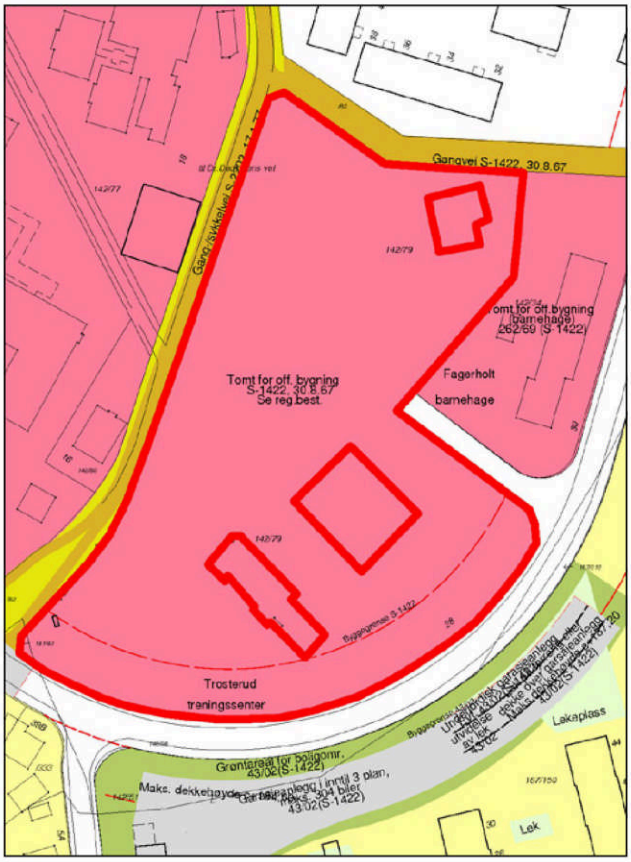
Bydel Stovner



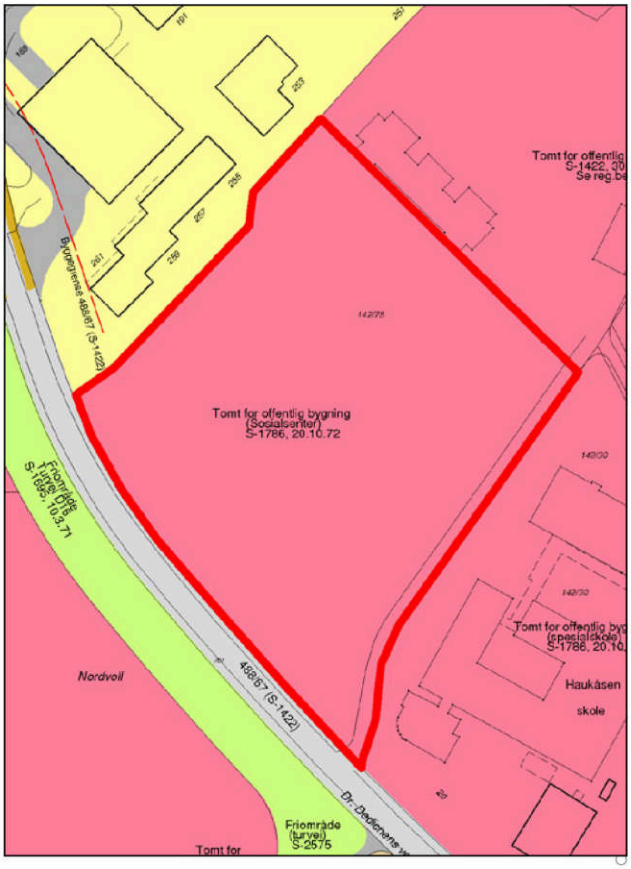
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

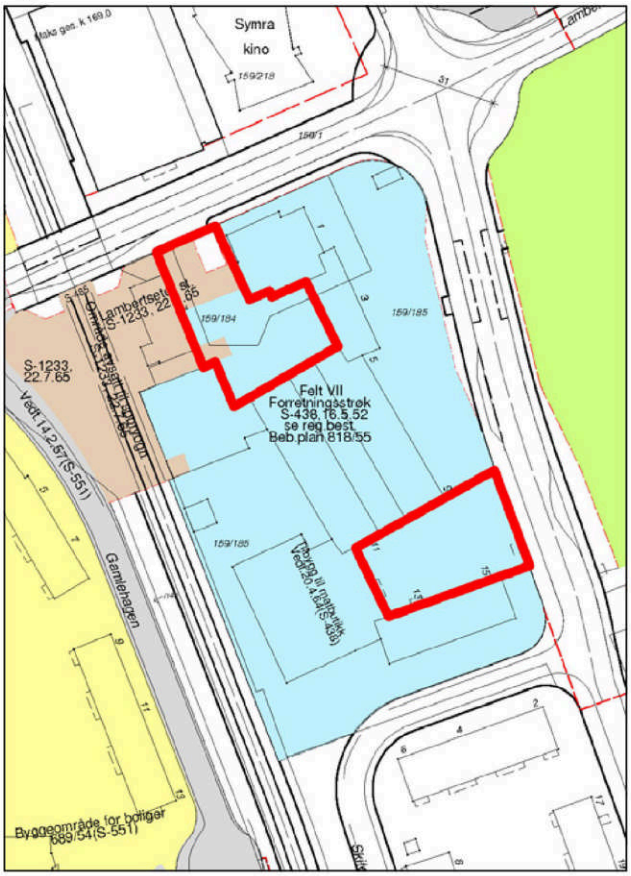
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

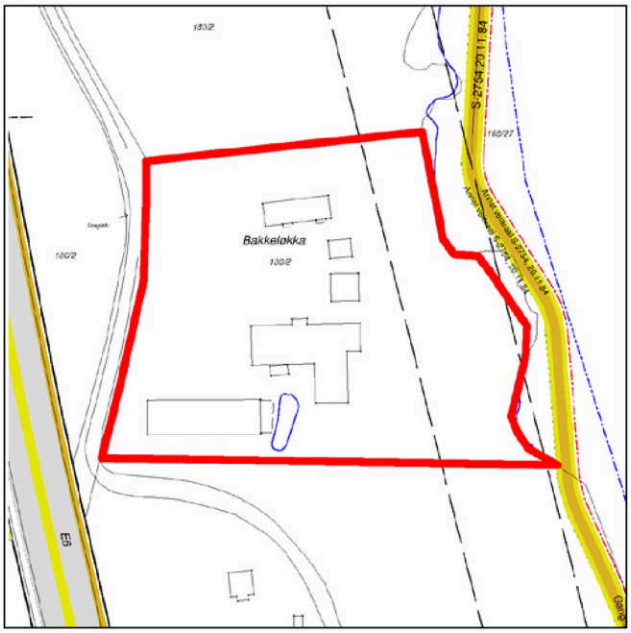


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

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

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

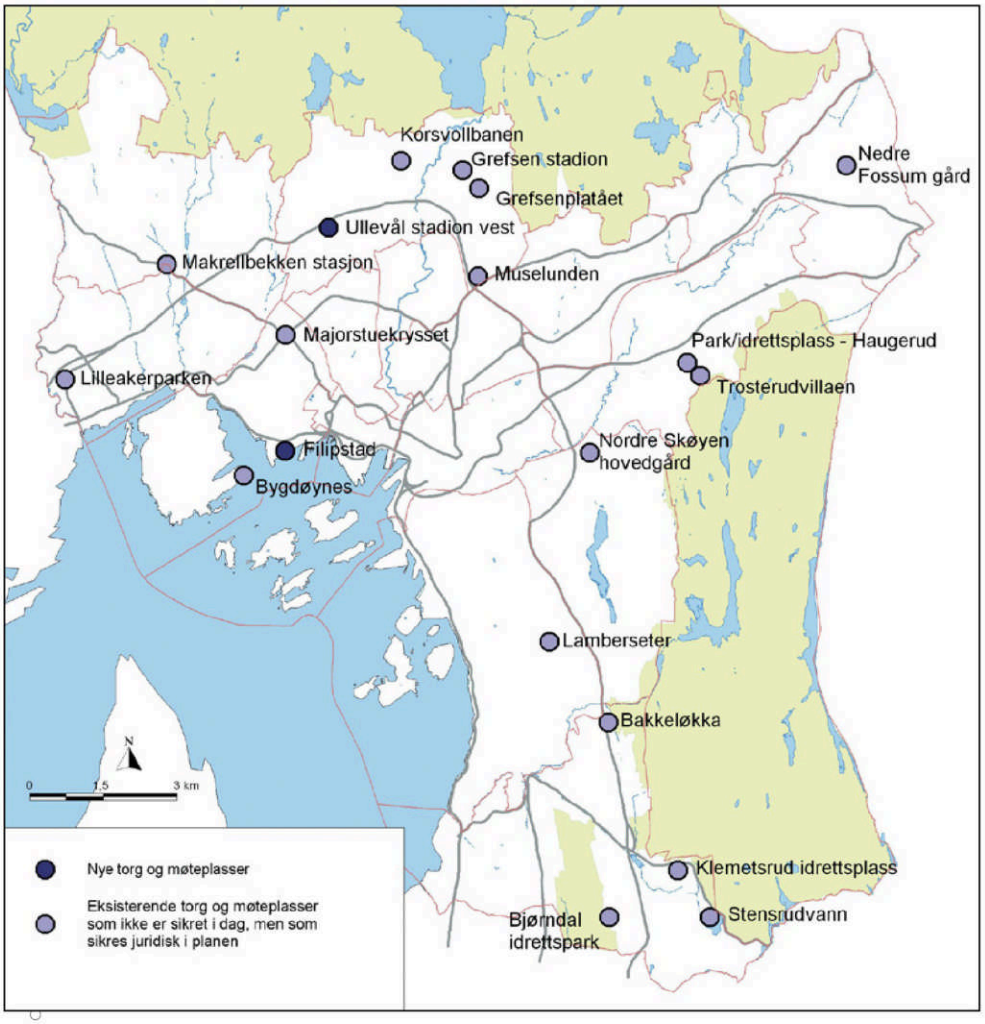
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

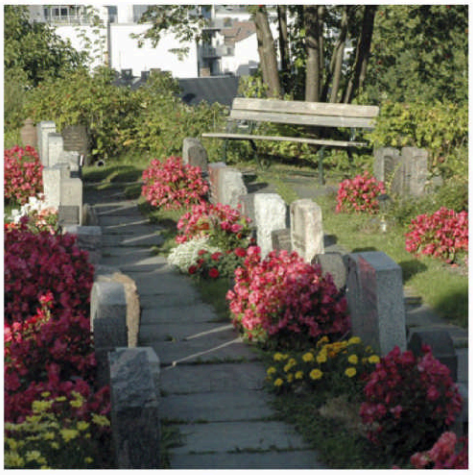
LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser



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

DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

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

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

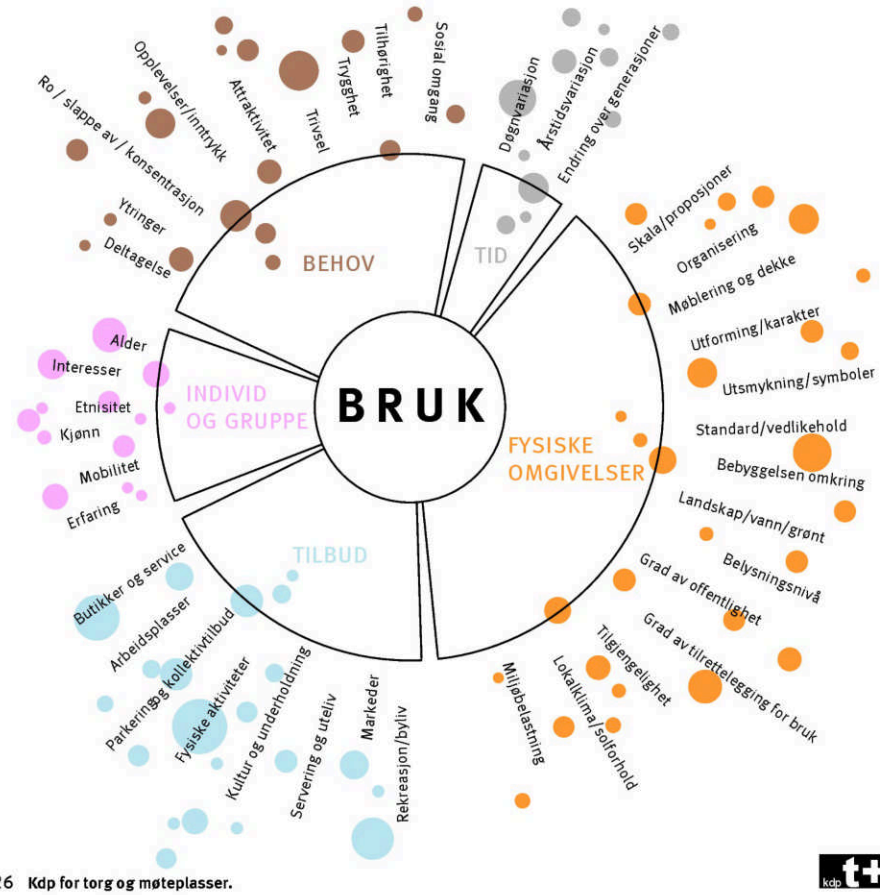
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

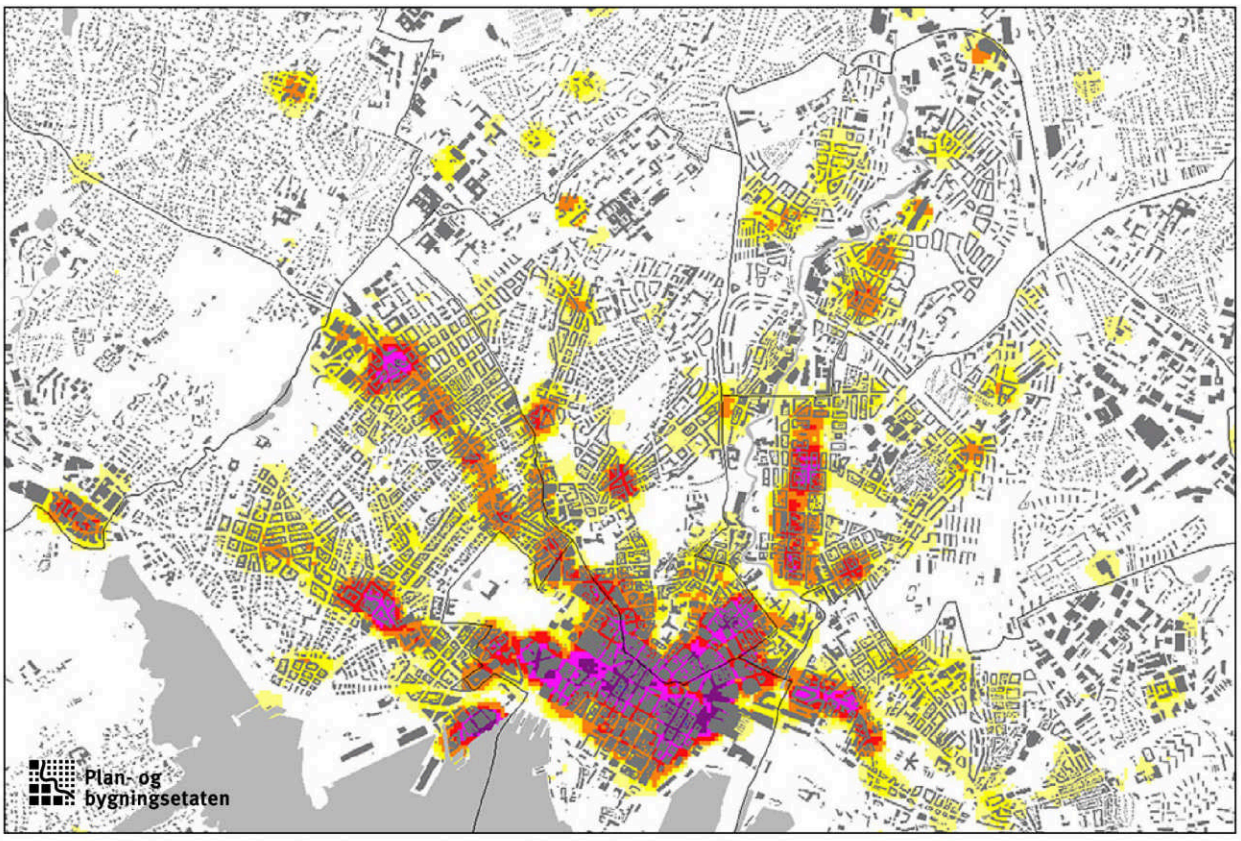
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





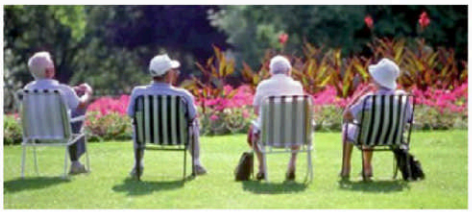
*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

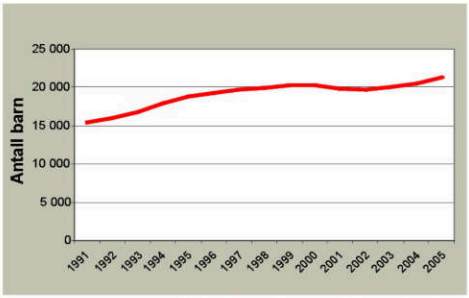
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

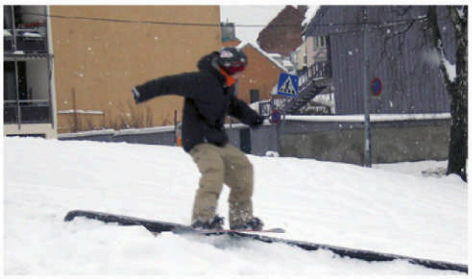
Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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

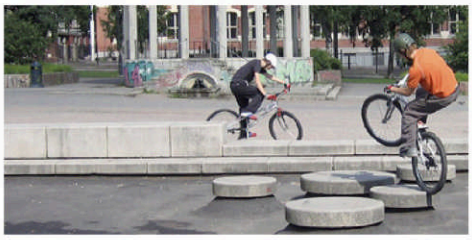


IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

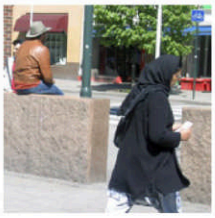
PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

Planen viser skolenes utearealer 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.

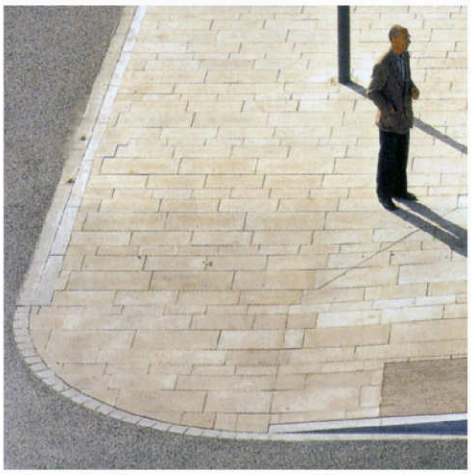
UNIVERSELL UTFORMING

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.

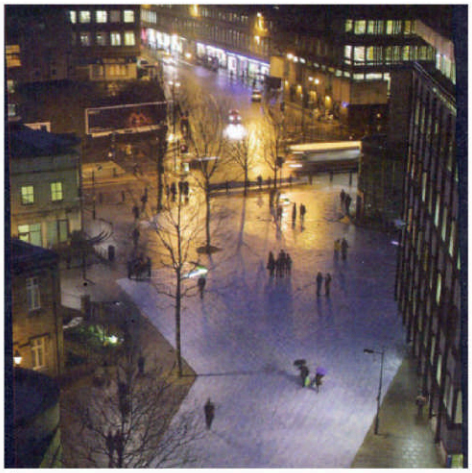
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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.

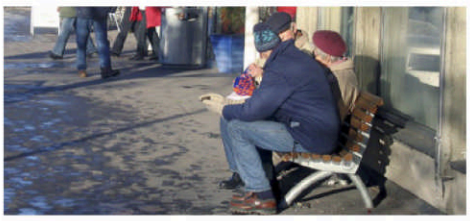
FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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.







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

KDP-1

Skøyen Strukturert bybilde i Skøyenområdet:klarere gateløp og fasader, mer næringsareal og tilrettelegging for kollektivtrafikk.

Vedtaksdato: 13.04.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198501342
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: SE KDP-9 REVISJON.
Knytning(er) mot andre planer:

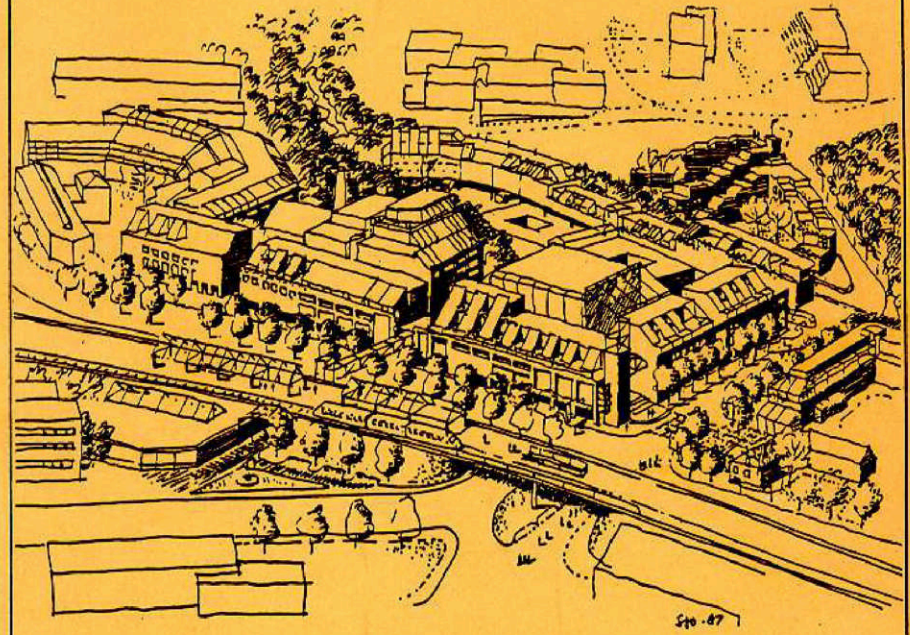
Dokumentet består av 69 side(r) inkludert denne.

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



KOMMUNEDELPLAN - SKÖYEN

BYPLAN
OSLO BYPLANKONTOR

kfr. Revisjon i KDP-9

KOMMUNEDELPLAN FOR SKØYEN

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL AREALDEL

§ 1

I tillegg til arealbruken angitt i arealdelen gjelder følgende underformål i de angitte soner:

- I sone 2B skal etableres parkeringsanlegg.
- I sone 6A, 6B og 5A skal etableres forretninger, offentlig og privat service, hotell og boliger i bebyggelsens øverste etasjer.
- I sone 6C tillates etablert lokaler for bydelsservice.
- I sone 4A, 4B, 4C, 5A, 5B, 12A, 12B tillates etablert boliger i bebyggelsens øverste etasjer. Sofienlundbebyggelsen skal bevares.

§ 2

Der det er samsvar i arealbruken mellom kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen inntil ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan godkjennes(gjeldende reguleringsplaner gjelder så langt de ikke kommer i motstrid med kommunedelplanen). Arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og § 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før det for den aktuelle sone eller eiendom foreligger ny godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.

*** SLUTT PÅ KDP-1 SKØYEN ***

OSLO KOMMUNE
Kommunedelplan Skøyen

Sandvika, 4. juni 1986
Ref.: H2588C/P13175/K-RAP17/PB/br
Revidert av Oslo byplankontor april 87
(yb-1)hs-r-7155-k

Kommunedelplan for Skøyen er hjemlet i plan- og bygningslov av 14.6.85, kap. VI § 20 pkt. 1-6. Den bygger på rapport utarbeidet av Asplan A/S for byplankontoret. Rapportens kapitler 7,8,9 og 10 er retningsgivende for utformingen av detaljerte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og behandlingen av byggesaker innen planområdet.

Arealdelen (kart i målestokk 1:2000 datert Oslo kommune juli-86, revidert april 87) med bestemmelser er den rettslig bindende del av kommunedelplanen.

Planen har ligget ute til. offentlig ettersyn i tidsrommet 1.8 1.10.86 og den utvidete del 5.1.-9.2.87.

På bakgrunn av innkomne bemerkninger er det foretatt revisjon både i foreliggende rapport og i arealdelen. I tillegg er det også utarbeidet et handlingsprogram som en del av kommunedelplanen.

Den politiske behandling av planen skjer i byråd, byutviklingskomité og sluttbehandling i bystyret.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN APRIL 87

Sven W. Meinich

byplansjef

Jostein M. Drevdal

avd.sjef

Innhold

1. Innledning 6

2. Sammendrag 7

3. Planområdet 10

4.Forventninger 12

5. Skøyen i dag 10 13
5.1 Arealbruk 13
5.2 Bebyggelsen 13
5.3 Trafikkforhold 13
5.3.1 Veier 13
5.3.2 avkjørsler 14
5.3.3 Parkering 14
5.3.4 Gang- og sykkelveier 14
5.3.5 Kollektivtrafikk 16
5.3.6 Trafikk og miljø 16
5.4 Gjeldende planer 16

6. Utbyggingsinteresser på Skøyen 18
6.1 Planer og prosjekter 18
6.2 Spørreundersøkelsen 18

7. Mål 19

8. Hovedelementer i planen 20
8.1 Næringssone og boligområder 20
8.2 Lokalisering av bydelssenter 22
8.3 Kommunikasjoner 23
8.3. 1 Hovedveier 23
8.3.2 Hovedvei og trikketrasé ved Skøyen stasjon 26
8.3.3 Omstigningsforhold 28

9. Sonebeskrivelser 30

10. Forslag til kommunedelplan 46

11. planlov, behandling, bruk 58
11.1 Ny plan- og bygningslov 58
11.2 Behandling 59
11.3 Bruk av planmaterialet. 59

Vedlegg 60
1. Andre Aktuelle plan- og utbyggingssaker, pr høsten -85 60
2. Spørreskjema til Næringsdrivende i Skøyenområdet. 62
3. Oversikt over næringsarealer/planlagte tillegg 66
4. Sammendrag av bemerkninger i forbindelse med utleggelse til off. ettersyn i tidsrommet 1.8.-1.10/86 og 5.1.-9-2-87 og byplanskefens kommentarer. (i eget hefte). 68

1. Innledning

Planutvalget vedtok i sitt møte 11. juni -85 å be byplankontoret utarbeide et planmateriale for Skøyen-området, blant annet for derigjennom å få klarlagt mulighetene for utvikling av næringsarealene på Skøyen.

Byplankontoret engasjerte i november 1985 Asplan til å utarbeide forslag til disposisjonsplan for Skøyen-området. Som grunnlag for konsulentenes arbeid foreligger notat fra byplankontoret datert 28. oktober 1985.

I løpet av arbeidet har byplankontoret bestemt at planen skal fremmes som kommunedelplan etter den nye plan- og bygningsloven av 1. juli 1986.

Byplankontoret har ledet planarbeidet med følgende administrative arbeidsgruppe:

- Arild Enersen, planleggingsleder
- Halvor Strønstad, overarkitekt

Det har vært avholdt en rekke møter enkeltvis med grunneiere i området og samlet med representanter fra NSB, SL, Sporveien, Vegvesenet m.fl. og med teknisk komité i Bydelsutvalget (BU 38).

Hos Asplan er arbeidet i hovedsak utført av:
- Arkitektene MNAL Per Bonesmo (prosjektleder), Ove Myrold og Petter Christensen
  Lay out : Brita Nøstvik.

I tiden 1.8.- til 1.10.86 ble planforslaget av byplankontoret lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn en rekke bemerkninger vedrørende svært mange forhold innen planområdet. Men først og fremst har bemerkningene omkring trafikkforhold vært dominerende. Som følge av bemerkningene har byplankontoret foretatt en hel del revisjoner og justeringer av planen. Disse endringer er nå innarbeidet i både foreliggende rapport samt i arealdelen. En av justeringene har vært å flytte en opprinnelig foreslått tverrforbindelse mellom Drammensveien ved Ingar Nilsens vei og Bygdøykrysset lenger mot Øst (ved Halvdan Svartesgt. til Bygdøy allé ved jernbanebroen). Denne justering har resultert i en utvidelse av planområdet til også å omfatte trekantarealet Drammensveien Olav Kyrresgt. - Bygdøy allé og tidligere plangrense. Dette utvidete planareal ble lagt ut til høring i tiden 5.1. til 9.2.87. I den anledning er det kommet et relativt begrenset antall bemerkninger. Det gjøres derfor oppmerksom på at en rekke av bemerkningene relaterer seg til planløsninger eller forhold som i foreliggende utgave er blitt etterkommet eller justert; så som:
- en fornyet og grundigere vurdering av trafikksystemet.
- sløyfing av Messeveiens forlengelse gjennom NEBB området.
- sløyfing av opprinnelig foreslåtte rundkjøringer i Drammensveien på nordside av jernbanen.
- forslag til ny rundkjøring i krysset Harbitzalléen/Hoffsveien.
- justering av Drammensveiens undergang under jernbanen ved Skøyen stasjon.
- forbedring av gang- og sykkelveiforbindelsene gjennom området.
- sløyfing av "forretning, service" i sone. SA mot Askekroken.

2. Sammendrag

Skøyen - et bysenter i Oslo Vest

SKØYEN I DAG

Mange forbinder Skøyen med Varemessen, jernbanestasjonen, NEBB, Thune, Eureka, bilforretninger, Fellesdata, tradisjonsrik villa- bebyggelse og nyere blokkområder.

For andre er Skøyen bare et sted man kjører gjennom på Drammensbanen eller på Drammensveien. Bilistene på Drammensveien opplever Skøyen som en flaskehals, morgen og ettermiddag Alle ser at Skøyen har uryddig bebyggelse og uryddige gatebilder. Alle Ønsker bedre trafikkforhold, parkeringsløsninger og trygge gang- og sykkelveier.

Eierne av store tradisjonsrike industrieiendommer har sett vanskeligheter ved å drive produksjonsvirksomhet på Skøyen, og satser nå på omstruktureringer og omlegginger til tidsmessige næringsvirksomheter.

SKØYEN HAR STORE UTVIKLINGSMULIGHETER

Det er store ting på gang på Skøyen for tiden. Det er svært på at. Skøyen-området nå er i full gang blant annet med en omfattende moderninsering av de store industrieiendommene, langs Drammensbanen. Dette gjelder både Moniertomta der det nå bygges 16000 m 2 utleiekontorer, og NEBB, Thune og Eureka (Kværner) og Esso som planlegger ny tidsmessig utnytting av eiendommer.

Det ligger store utviklingsmuligheter på Skøyen - spesielt i disse store industrieiendommene. NEBB alene har et areal på 70 da og ca. 70.000 m 2 i bygg opptil 95 år gamle.

NEBB, Thune og Eurekaeiendommene kan til sammen bebygges med 130.000 m 2 næringsbygg (rehabiliterte og nye bygg). For hele Skøyen foreligger det i dag planer for en netto tilvekst av næringsbygg tilsvarende ca. 170.000 m Dette representerer en netto areal tilvekst på 60 - 70%. I tillegg kommer rehabilitering av eksisterende bebyggelse for ny, mer intensiv bruk.

Antallet arbeidsplasser på Skøyen vil kunne vokse med over 5.000 ved full utnytting av utbyggingsmulighetene.

For næringsbygg og spesielt utleiebygg vil beliggenheten spille en stadig viktigere rolle i et marked med økende konkurranse. Skøyen har en ideell beliggenhet nært Oslo sentrum, Fornebu og ingeniørmiljøet vestover langs E-18, med særdeles godt kommunikasjonstilbud, og med store boligområder i bydelen. Nærhet til Bygdøy, strandsonen og til Frognerparken er også kvaliteter både for arbeidsplassene og for befolkningen bosatt på Skøyen. Skøyen vil stå sterkt i konkurransen.

SKØYEN - ET BYSENTRUM I VEST

Skøyen kan utvikles til et markert bymessig bebygget tyngdepunkt i Oslo Vest, der dagens og fremtidens bynæringer kan få utviklingsmuligheter, og der folk både kan bo og tilbys et vidt spekter av offentlige- og private tjenester. Skøyen kan bli en levende, attraktiv bydel - også etter at kontorene er stengt for dagen.

VIKTIGE ELEMENTER I PLANEN

- I planforslaget. er det trukket opp en klar grense mellom en nærings- og servicesone og tilstøtende boligområder. Næringssonen fra Madserud allé til Drammensveien 160 og nordover til

blokk- bebyggelsen på Hoff/regulert barnehagetomt syd for Hoff gård, omfatter arealer på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien.
- Sentralt i denne sonen foreslås etablert et Skøyen - senter (på hjørnet av Hoftsveien, Nedre Skøyen vei - på begge sider av Hoffselva).

Senteret ligger ved bussholdeplassen i Nedre Skøyen vei, og med direkte kontakt til Skøyen stasjon.

Her tenkes dagligvare- og utvalgsvarebutikker, hotell, restauranter, helse- og sosialtjenester, møtelokaler m.v., bank, post og andre servicebedrifter. Boliger bør innpasses i øvre etasjer i sentrumsbyggene.

Skøyen senter må bli et senter både for bedriftene og for befolkningen på Skøyen.

Etableringen av senteret vil føre til at Schøyen Bilsentralers busser må få endrede oppstillingsplasser eventuelt også ved et underjordisk garasjeanlegg under tilstøtende åsrygg eller andre steder.

Amalienborg foreslås disponert til boliger.
- Det foreslås at de viktigste gatestrekninger får faste gateromveggere ved at det oppføres randbebyggelse i gatelinjene og at første etasjene her får butikkfasader mot brede fortauer. Disse gatestrekninger bør også få trerekker på begge sider (Bygdøy allé prinsippet). Boliger må også kunne innredes i de øvrige etasjer i denne randbebyggelsen.
- Av de viktige forslag i kommunikasjonssektoren nevnes her:
  - forslag om ny nedføring av Rv. 161 (Kirkeveiringen) fra Drammensveien ved Halvdan Svartesgt. Via Bygdøy allé til E-18.
  - E-18 må forbi planområdet gis en vesentlig bedre kapasitet.
  - kollektivtrase (buss og trikk) i. utvidet trikketrase fra Gustav Vigelands vei til Askekroken.
  - sentral. bussholdeplass i Nedre Skøyen vei- for alle bussruter med trivelig og gode omstigningsforhold til både tog og trikk og med god kontakt til varemessens hovedinngang.
  - ombygging av Skøyen stasjon med undergang nordover til Skøyen senter (m/fotgjengerovergang i Hoffsveien) og forlengete plattformer over Drammensveien(undergangen) med trappeforbindelser ned til. gangstrøk på gateplan.
  - prinsippet om at alle eiendommer må løse sitt parkeringsbehov på egen grunn. Varemessen må løse sitt betydelige parkeringsbehov med egne P-husløsninger.

UTBYGGINGSPROSESSEN

Kommunedelplanen er til forskjell fra planer for "byprosjekter" som f.eks. Majorstulokket og Bjørvika, en rammeplan for en utviklingsprosess som vil gå over lang tid og ha mange aktører.

Kommunedelplanen skal være basis for de detaljerte planleggings- og prosjekteringsarbeider som kreves for å "bygge om" Skøyen. Kommunen har gjennom kommunedelplanen redegjort for sine målsettinger og intensjoner, og har i planforslaget trukket opp retningslinjer for utviklingen av arealbruk, kommunikasjoner, standardhevende tiltak og byformingsprinsipper. Som en del av Kommunedelplanen er det også utarbeidet et handlingsprogram for å ta hånd om koordinering og igangsetting av viktige elementer i planen.

Derved er grunnlaget gitt både for utbyggingsprogrammer for de offentlige sektorer med oppgaver på Skøyen, og for grunneiere og utbyggere.

Skal målene nås må det i hele denne prosessen etableres samarbeidsformer mellom kommunen og utbyggere som sikrer informasjon, rådgivning og
styring i tråd med de vedtak som knyttes, til foreliggende planmateriale.

3. Planområdet

Som vedlegg til byplankontorets notat av 28.10.85 følger en oversikt over aktuelle utbyggingssaker på Skøyen. Denne oversikten følger som vedlegg bakerst i denne rapporten.

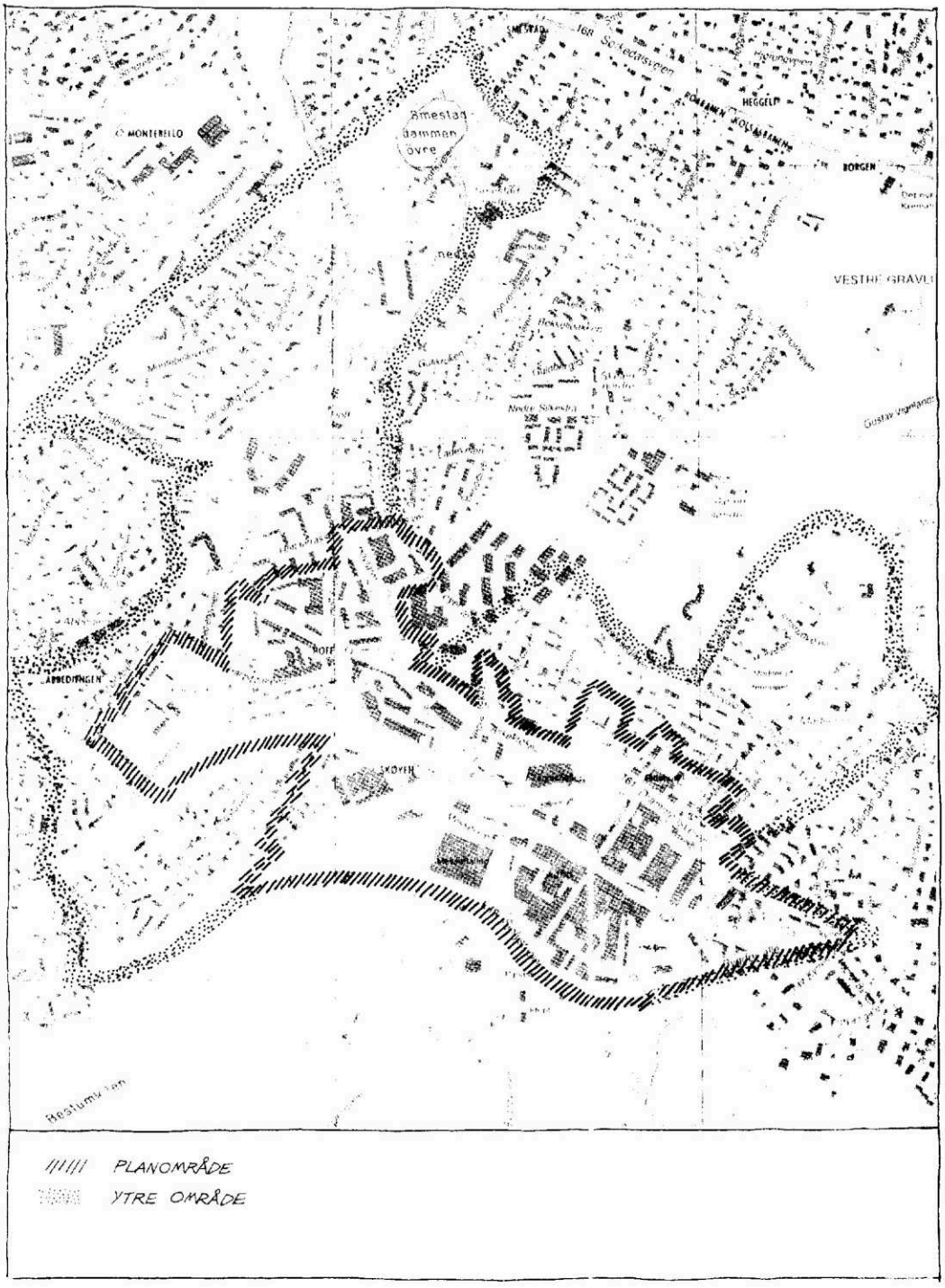
Utbyggingssakene omfatter både byggemeldinger og omreguleringsforslag (primært fra bolig til næringsformål) innenfor et område begrenset av Halvdan Svartes gate i Øst, Skøyen-krysset i vest, Sjølystveien i syd og Store Ringvei i nord.

Med bakgrunn i planutvalgets vedtak begrenses planområdet til å omfatte de saker som i vesentlig grad har konsekvenser for selve Skøyen-området. Det vil si området på begge sider av jernbanen fra Olav Kyrresplass og vestover og på begge sider av Drammensveien fra Madserud allé, sydover til Sjølystveien vestover til Skøyenkrysset og nordover til Hoff gård.

Planområdets avgrensing er vist på kartillustrasjon 1. Med stiplet strek er vist avgrensning av et ytre område som i noen utstrekning omtales i forbindelse med hovedveidrøftinger og drøftingene av lokaliseringsprinsippene.

Bestumkilen inngår ikke i planen, selv om disse strandarealene utgjør en viktig ressurs i bydelen. Ved den fremtidige disponering av Bestumkilen, bør det både tas hensyn til bruken av de tilstøtende kvartaler nord for Sjølystveien og til småbåt- og friluftsinteressene i strandsonen.

Fig. 1
Planområdet



4.Forventninger

Det knytter seg mange! forventninger til utviklingen av Skøyenområdet - og derved til det planleggingsarbeide som nå pågår.

Disse forventningene til utviklingen av området vil være forskjellige avhengig av hvem som uttaler seg. Alle forventer en bedring av trafikkforholdene. Dette gjelder både forholdene for gjennomgangstrafikken, for buss og trikk, det gjelder ut- og innkjørsler til eiendommer, parkeringsforholdene, og forholdene for gang- og sykkeltrafikk.

Forventningene forøvrig kan grupperes slik:

- Statens vegvesen Ønsker at Rv 161, Kirkeveiringen, blir ført så raskt som mulig ned på E18, Sjølystveien.

- kommunen vil at det, utvikles nye næringsarealer på Skøyen. Bystyret har for kommuneplanperioden 1985 - 2000 vedtatt å prioritere å fremskaffe nye næringsarealer, bl.a. i Oslo Vest. Kommunen ønsker ellers å etablere et effektivt kommunikasjonsknutepunkt på Skøyen med bedre omstigningsforhold for buss- /trikk -/togtrafikanter. Byplankontoret ønsker et planverktøy som kan sette de enkelte byggesaker inn i en om byplanmessig sammenheng.

- bydelsutvalget forventer at utviklingen av næringsarealene på Skøyen ikke skal ødelegge etablerte boligstrøk i bydelen, og at bydelen gjennom utbyggingen av næringsarealene kan få tilfredsstillet behovene for nærservice. Spesielt gjelder dette helse- og sosialsektorene, idrettes- og fritidssektoren men også annen offentlig og privat service.

- grunneierne har naturlig nok ulike oppfatninger: Eksisterende bedrifter ønsker muligheter for ekspansjon, bedre trafikk- og parkeringsforhold og bedre servicetilbud. Noen ønsker å beholde sine boligeiendommer, mens andre ønsker å få boligeiendommer omregulert til næringsformål eller bruksendret.

5. Skøyen i dag 10

5.1 Arealbruk

Planområdet i all hovedsak av nærings- og trafikkarealer.

Nærheten til Oslo sentrum, Fornebu og (det moderne næringsliv vestover langs E-18 gjør Skøyen særlig attraktivt for næringsutvikling. Arealene i hele planområdet er i dag aktuelle for ombygginger og tilpassinger til tidsmessig bruk (Thune, NEBB m,fl.) ubebygde tomter/sentrale boligtomter ønskes bebygget med moderne næringsbygg. Bydelen er under sterk forvandling.

Det ytre område består stort sett av boligområder. Nærmest det sentrale Skøyen boligområdene av eldre villabebyggelse tildels av meget høy standard, se ytre og midtre deler omfatter også nyere, konsentrerte boligprosjekter. Også boligområdene utsettes for stort press. Søknadene om omreguleringer - fra bolig til næringsvirksomheter - og tilsvarende bruksendringssøknader er mange.

5.2 Bebyggelsen

Bebyggelsen i det sentrale Skøyenområdet gir et rotete inntrykk. Bygningenes volumer, høyder, og materialbruken bærer preg av at utbyggingen har foregått over lang tid og derved for skiftende formål. Det savnes en samlende byplanidé og en samlende, styrende hånd. Drammensveien som er den viktigste ferdelsåre gjennom området er utflytende og uryddig som gaterom.

5.3 Trafikkforhold

5.3.1 Veier

Drammensveien gjennom Skøyen utgjør vestre del av Rv 161 (Kirkeveiringen) frem til Sjølystvei-krysset, ved Varemessen. Veien er regulert i bredde tilsvarende 4 kjørefelt samt fortauer. På strekningen vestover til Gustav Vigelands vei har Drammensveien et midtparti med egne spor for trikken. Under jernbanen har veien idag bare tre kjørefelt (samt fortauer) noe som gjør dette til en flaskehals for trafikkavviklingen.

Drammensveien gjennom Skøyen har en årsdøgntrafikk på ca. 20.000 kjøretøyer.

Det har gjennom flere årtier vært drøftet ulike forslag for en hovedveiforbindelse mellom E18 og Store Ringvei gjennom Skøyenområdet. Ved at Granfosslinjen (på Lysaker) nå vil bli bygget som slik tverrforbindelse har Oslo kommune bestemt for å bygge Hoffsveien som lokal samlevei, mellom Smestad og Skøyen.

Hoffsveien er regulert i fire kjørefelter nordover til Harbitzalléen, derfra i to kjørebaners bredde nordover til Smedstadkrysset på Store Ringvei. Idag går trafikken mellom Ringveien og Skøyen gjennom Monolittveien, Konventveien, Engebrets vei og nedre del av Hoffsveien. Det foreligger forslag fra Bydelsutvalget om å føre Hoffsveien i en tunneltrasé fra et punkt ved Hoff gård frem til Store Ringvei (Ullernschausséen) ved Husebysletta/Husebybakken. Problemer blant annet med kryssutformingen og kryssavstandene på Ringveien gjør at dette forslaget ikke anses som aktuelt.

Det er avsatt midler på kommunens veibudsjett for igangsetting av byggearbeidene på Hoffsveien forbi Hoff gård - i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Hoffsveien.

5.3.2 avkjørsler

Det er registrert en del problemer for virksomheter langs Drammensveien når det gjelder av- og påkjørsler. Spesielt vanskelig er det for trailertrafikken til og fra Thunekomplekset som ikke får adgang til å krysse trikkesporene i Drammensveien. Det samme vil gjelde for trafikk til virksomhetene på Moniertomta (Høegh).

5.3.3 Parkering

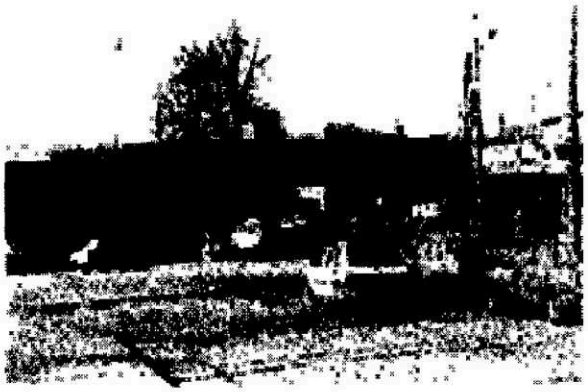
Det er ikke etablert noen form for fellesløsninger for parkeringsbehovet på Skøyen. Det vil si at all parkering foregår på egen grunn eller på offentlig gategrunn. Særlig skaper de større messearrangementer ved Varemessen store
trafikkproblemer. Dette gir seg utslag i oppstuvninger på Sjølystveien og Drammensveien ved undergangen, men særlig ved at det parkeres biler i alle tilstøtende bolliggater.

5.3.4 Gang- og sykkelveier

Det eksisterer i dag sykkel - gangvei langs Sjølystveien på sjøsiden. Det er forøvrig ikke opparbeidet egen sykkelsti i gjennom planområdet. Det er fortau på begge sider av Drammensveien.

Der planlagt to tverrforbindelser gjennom planområdet - fra Frognerparken gjennom eksisterende boliggater - i kryss med Drammensveien, under jernbanen og over/under Sjølystveien til henholdsvis Bestumkilen og Frognerkilen. I dag er forbindelsene til Bygdøy og til sjøen dårlige.

I dag oppleves forholdene på Skøyen for fotgjengere og syklister som lite attraktive og lite trafikksikre.



Underganqen ved Skøyen stasjon sett fra nord.



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra syd.



Busser beslaglegger stor og sentral tomt nær Skøyen stasjon.

5.3.5 Kollektivtrafikk

Skøyen har særdeles god kollektivtrafikkbetjening/tilgjengelighet:

- NSB har Skøyen stasjon for forstadsbanelinjene (30 min frekvens vestover og 15 min frekvens østover til Oslo sentrum)
- Lilleakerbanen (trikken) går gjennom de sentrale deler av området med 4 holdeplasser.
- Endeholdeplassen for bussrutene 20 (Skøyen Kirkeveiringen Galgeberg) og 23 (Skøyen - Ekeberg - Ryen) og anløp av SL-bussene fra/til Asker/Bærum.

Overgangsmulighetene mellom disse reisemidlene er tilstede, men burde vært ordnet bedre/mer attraktive og trafikksikre.

5.3.6 Trafikk og miljø

Drammensveien gjennom Skøyen har i dag meget stor biltrafikk i begge retninger om morgenen og på ettermiddagen. Samtidig har en den største buss- og trikketrafikken gjennom området. Med de flaskehalser som eksisterer (særlig ved Skøyen stasjon) blir det da tung og treg trafikkavvikling på Skøyen. Særlig i disse perioder vil virksomheter og beboere langs Drammensveien oppleve utrivelige trafikkforhold, med dårlig tilgjengelighet, høyt støynivå og merkbar forurensning.

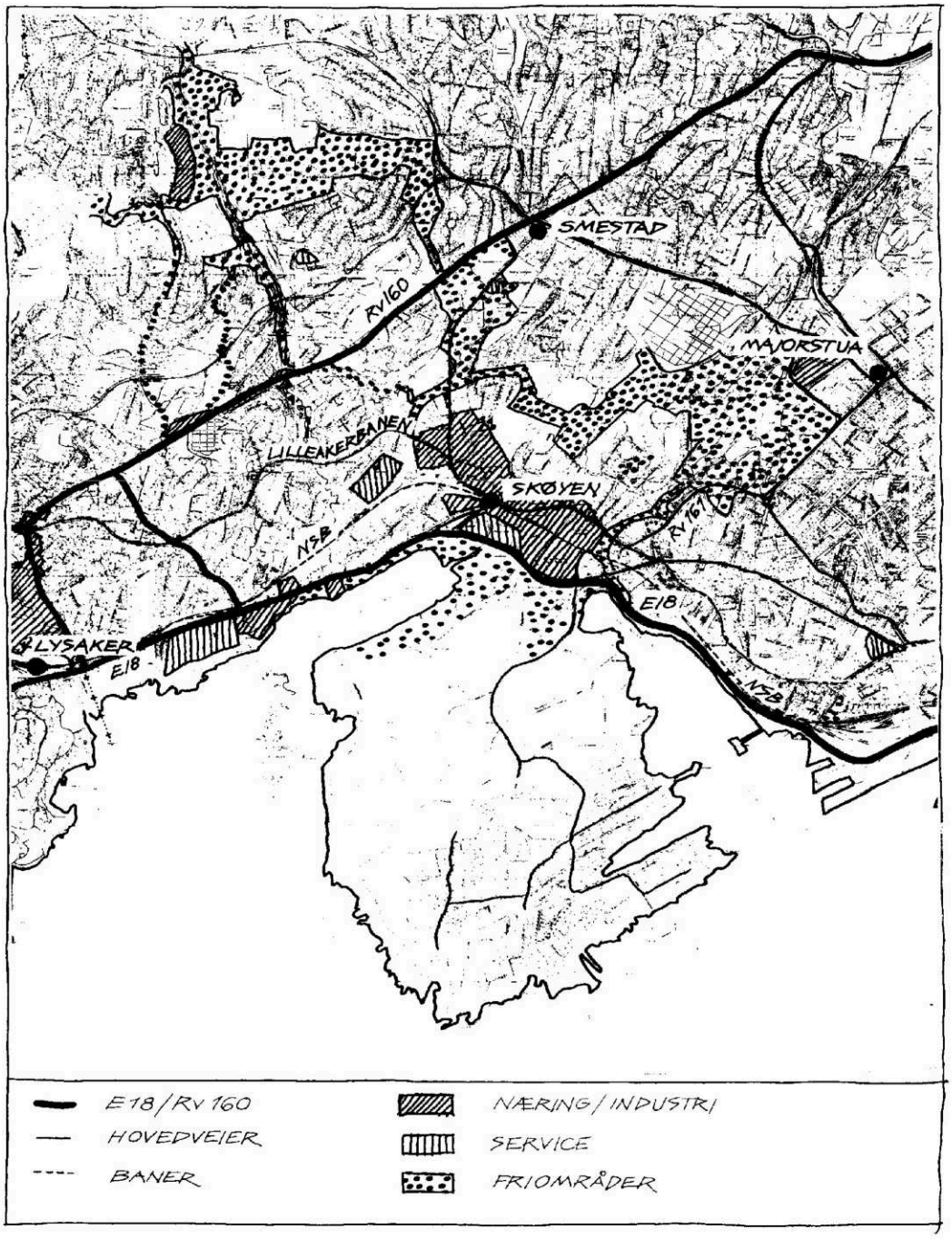
5.4 Gjeldende planer

Kommuneplankartet (1976-85), fig. 2, viser i store trekk en arealbruk overensstemmende med dagens bruk. Det samme gjelder hovedveier og
trikkelinje (Lilleakerbanen)

Det foreligger godkjente reguleringsplaner for hele planområdet. Disse planer stadfester hovedtrekkene i kommuneplanen og fastlegger dessuten i detalj hovedveier, viktige avkjørsler, avgrensninger av alle byggeområder, byggelinjer, u-grader og byggehøyder.

De sentrale deler av Skøyen er regulert til industriformål. Dette samsvarer dårlig med de utbyggingsinteresser som er aktuelle i dag. Både byplankontoret og grunneiere har behov for et planinstrument som både kan være styrende, motiverende og inspirerende

Fig. 2
Kommuneplanen 1976 - 85



6. Utbyggingsinteresser på Skøyen

6.1 Planer og prosjekter

Det er registrert svært store investerings- og byggeinteresser på Skøyen i dag.

I vedlegg 1 er det gitt en oversikt over potensielle prosjekter og planer.

6.2 Spørreundersøkelsen

Ved oppstarten av planarbeidet ble det sendt ut spørreskjema til alle næringsbedrifter og grunneiere i planområdet. Spørreskjemaet er tatt inn som vedlegg 2 bakerst i rapporten.

Oversikten viser at det innenfor området i dag er en bygningsmasse for ulike næringsformål på rundt 250.000m2. Ikke alle selskap har oppgitt/svart på om de har utbyggingsplaner de nærmeste årene, men av svarene ser man at det er planer om hele 90.000m2 nye næringsarealer i tillegg til eksisterende bygninger. Senere er det i tillegg registrert ønsker om utbygging av ca 80 000m2. Dersom man legger en lik utnyttelsesgrad for hele området til grunn, vil man ytterligere kunne presse nybyggingsarealene noe, men neppe særlig mye. De planlagte næringsarealer utgjør en vekst på mellom 60 og 70%. Arealene til "Olsens Enke" er ikke tatt med.

Nybyggingsarealene er netto tilvekst i forhold til eksisterende bebyggelse. Imidlertid har man planer om rehabilitering/nybygging av større indtistri/næringstomter i området. Dette gjelder bl.a. eiendommene til NEBB, Kværner og Eiendomsconsult (Thune). Dette vil medføre at antallet arbeidsplasser og tilhørende trafikk mest sannsynlig vil øke langt utover det 90.000m 2, nettotilvekst tilsvarer i kontorarealer. Ved at disse tomtene får endret bruk fra induistri/lager med et lite innslag av kontorer til hovedsaklig kontorer og service, vil en få en økning i antall arbeidsplasser og trafikk til mer enn det dobbelte av hva nettotilveksten tilsier.

Se forøvrig detaljert samleskjema inntatt som vedlegg 3 bakerst, i rapporten.

7. Mål

Planen og de vedtak som knyttes til planmaterialet skal gi basis for den etterfølgende regulerings-/bebyggelsesplanlegging og byggesaksbehandling. Planarbeidet skal være lett tilgjengelig og gi grunneiere og utbyggere informasjoner om de sentrale mål som ønskes oppnådd. Planen skal være aktiviserende!

Et slikt planmateriale som altså skal omfatte allerede regulerte og delvis bebygde arealer må baseres på en rekke omforente mål for utvikling og ombygging av arealene på Skøyen.

Planen skal bidra til at Skøyen utvikles til et markert bymessig tyngdepunkt i Oslo Vest der dagens og fremtidens bynæringer kan utvikles, og der folk både kan bo og tilbys et vidt spekter av offentlige og private tjenester.

Skøyenbyen skal bli en levende, attraktiv bydel også etter arbeidstid.

Mer spesifisert betyr dette at det i planen avsettes:

arealer for nærings- og servicebebyggelse som tar utgangspunkt i eksisterende nærings- og industriarealer og som har et rimelig stort nybyggingspotensiale

- arealer for et bysenter sentralt i næringssonen og med god tilgjengelighet og med dimensjoner tilstrekkelig før etableringer av byfunksjoner både for næringslivet og befolkningen.
  Del, tenkes lier på hotell, restauranter, reklamebyråer, trykkerier, banker, post o.s.v., og spesialforretninger, dagligvarebutikker, helse- og sosialtjenester, trim, m.v. og bydelshus, møtelokaler og at
- boligområdene får en sikker status som fremtidige boligområder med faste grenser mot nærings- og servicesonen. Boliger bør innpasses både i senteret og i kombinasjon med annen servicebebyggelse.

Planen skal altså vise:

- et hovedveinett som kan betjene både gjennomgangstrafikken og virksomhetene og boligene i bydelen på en tilfredsstillende måte. Dette betyr nødvendig kapasitet, skikkelige avkjørselsforhold, gode kjøre- og holdeplassforhold for buss, trikk og taxi, og sikre gang- og sykkelveier.
- et effektivt kollektivsystem med muligheter for raske omstigninger reisemidlene imellom, og et
- opplegg for egenparkering og kundeparkering som i omfang svarer til rimelig behovsdekning og som i sin utforming bidrar til å "stramme," opp bybildet.

Planmaterialet må anvise virkemidler som kan gi bydelen en betydelig visuell opprusting. Dette omfatter både bevisst plassering og utforming av bebyggelsen (byforming) og en kraftig heving av standarden i gaterom og andre offentlig tilgjengelige uterom (utforming, beplantninger m.v.).

8. Hovedelementer i planen

8.1 Næringssone og boligområder

I kommuneplan 1984 "prinsipper for byens utvikling" heter det at:

"Byutviklingen bør med utgangspunkt i transportapparatet søkes konsentrert til sentrale strøk og transportkorridorer/trafikkknutepunkter."

Disse lokaliseringsprinsipper anvendt på Skøyen (bydelsnivået) betyr at den tyngste utnyttelsen lokaliseres langs jernbanen, og på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien (transportkorridorene), og i områdene rundt Skøyen stasjon (trafikk-knutepunkt).

Øst og vest for den næringssonen som derved defineres er arealene i dag på det nærmeste fullt utbygde boligområder. Kommunikasjonsnettet i disse områdene er for det meste rene boligveier som ikke bør belastes med ervervstrafikk og tilhørende parkerings- og andre miljøulemper. Se fig.3.

Fig. 3
Næringssone og boligområder - Prinsippskisse



8.2 Lokalisering av bydelssenter

Et bydelssenter på Skøyen som skal betjene både næringslivet og befolkningen i bydelen må ligge sentralt i næringssonen og ha gode atkomstmuligheter for både boligområdene, og næringsområdene.

Tilgjengelighetskravet er blant annet begrunnet med at for eksempel. helse- og sosialservice bør ligge, i dette senteret. God kontakt til togstasjon, trikk- og bussholdeplass er derfor meget viktig.

Arealene ved buss- og trikkeholdeplassene er således de mest aktuelle for plassering av et bydelsenter.

På fig. 4 er markert arealer med et par hundre meters gangavstand fra disse holdeplassene.

Arealene ved Skøyen stasjon er som en ser sentrale både i næringssonen og i forhold til det regionale knutepunkt (NSB og det regionale bussrutenett) og til Skøyen holdeplass (trikk og buss), og er således den beste lokalisering av et bydelssenter på Skøyen. Butikker og andre publikumsorienterte funksjoner bør også anlegges i 1.etasjene langs Drammensveien. Dette vil være en videreutvikling av butikkmiljøet en i dag har i Thuneeiendommen ("Bygdøy-allé -prinsippet").

8.3 Kommunikasjoner

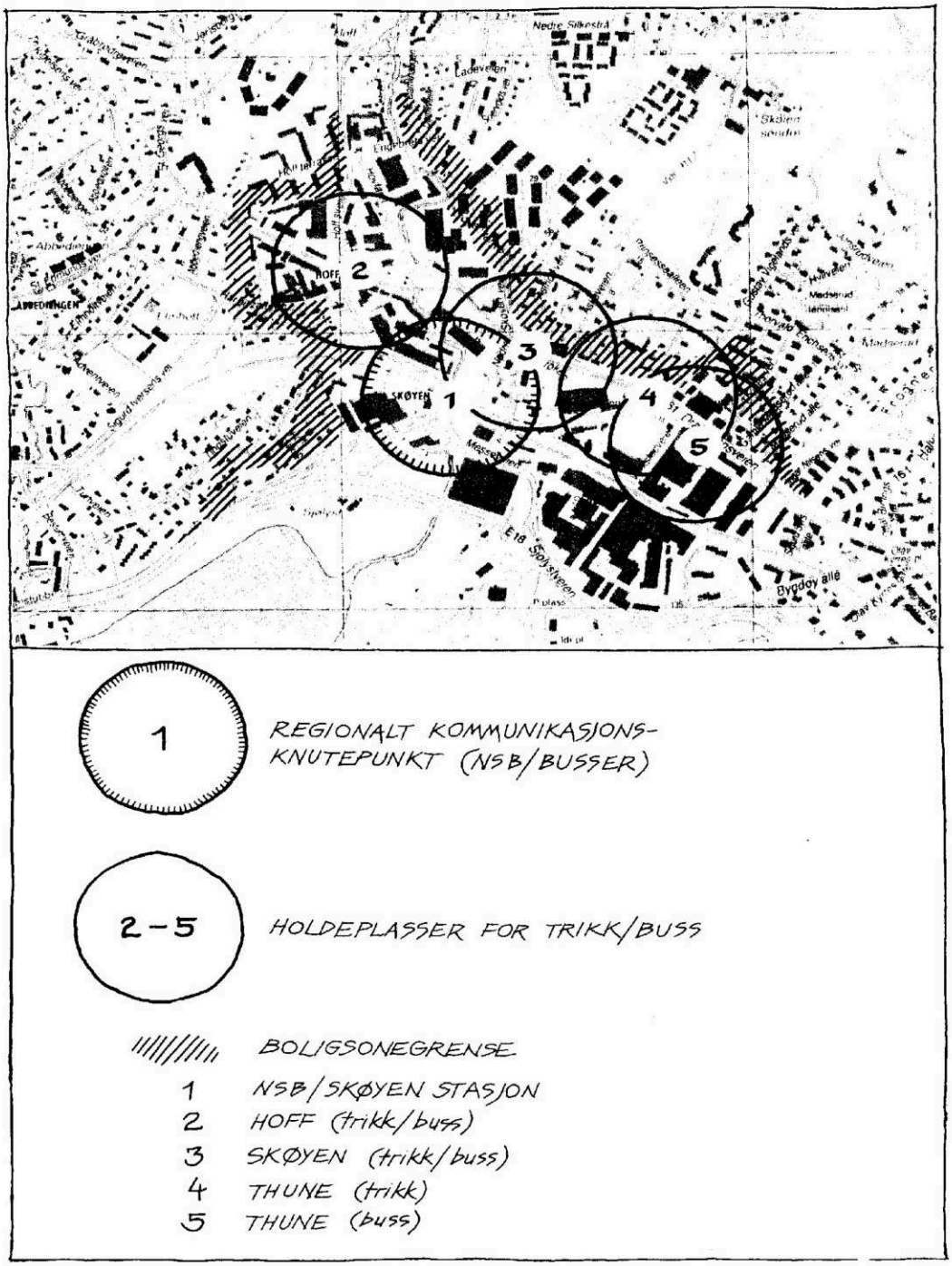
8.3. 1 Hovedveier

Den betydelige gjennomgangstrafikken på Drammensveien er en ulempe for bedriftene og boligene på Skøyen.

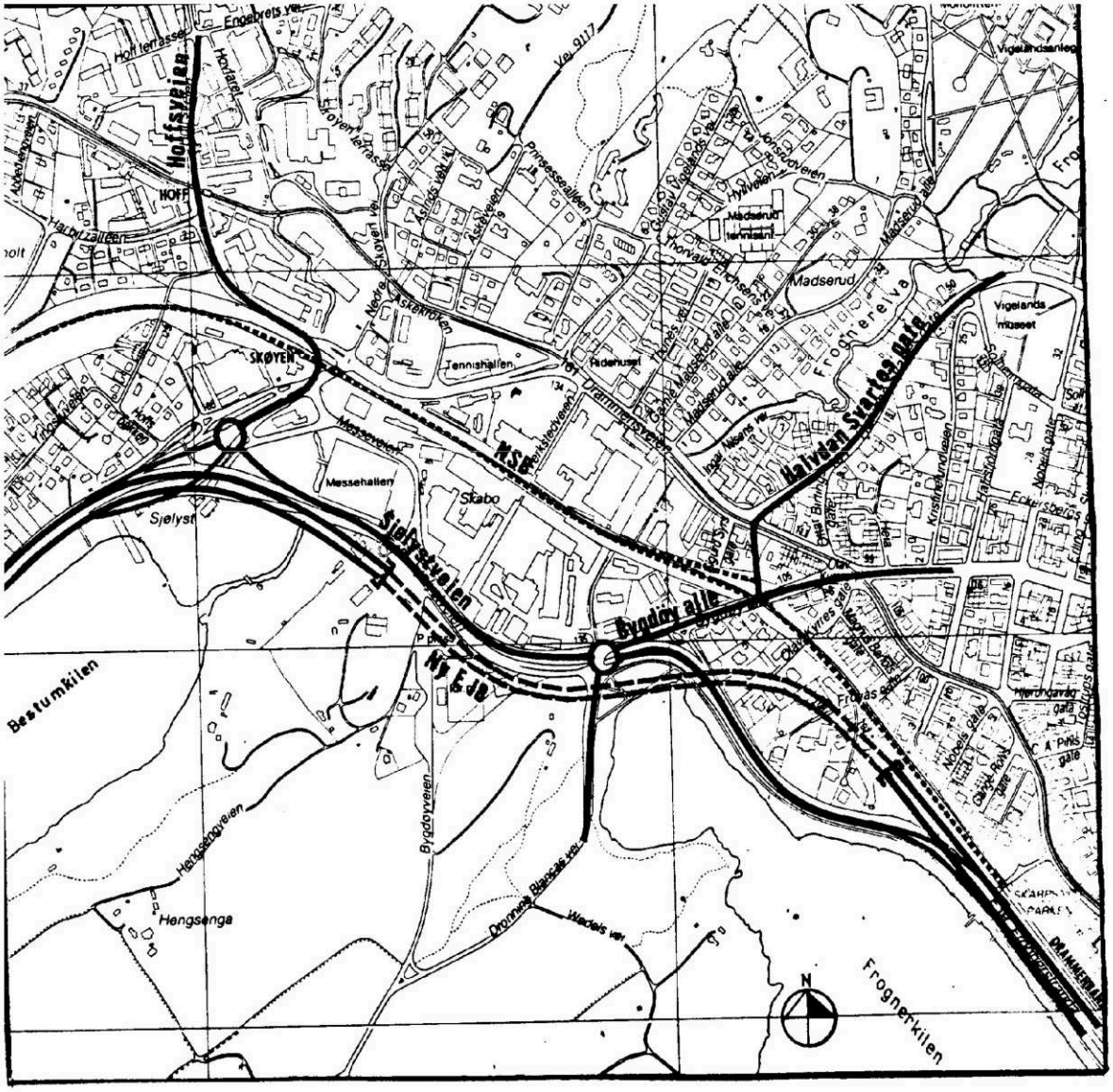
En viktig forutsetning for forbedring av dagens situasjon både for området og for trafikantene er at trafikken på Kirkeveien (Rv. 161) og Bygdøy Allé føres ned på Sjølystveien (E-18) øst for selve Skøyen-området. Dette vil avlaste Drammensveien og Skøyen for betydelig uvedkommende biltrafikk, og Drammensveien kan derved nedgraderes til lokal fordelergate eller normal bygate i Skøyenbyen og som sådan disponeres for å løse Skøyens egne behov som kollektivgate med romslige gang- og sykkelbaner, enklere avskjørselsforhold, beplantninger og andre miljøtiltak. Imidlertid er det også store kapasitetsproblemer på E-18 mellom Frognerkilen og Bestumkilen. Ved bygging av "Fjellinjen" med 6 kjørefelt sier det seg selv at noe også må gjøres med E-18 på foreliggende strekning hvor man bare har 4 kjørefelt ("tunnelen" tinder Bygdøykrysset og "broen" over Skøyenkrysset). Ved å nedgradere Drammensveien gjennom Skøyenområdet til lokal fordelergate eller bygate, vil det være behov for en ny øst/vestgående veiforbindelse på jernbanens sydside. Med dette som bakgrunn er man kommet frem til følgende forslag til overordnet trafikksystem (kfr. figur 5.).

Ny i minst 6 felt for E-18 føres i tunnel fra Skarpsno til Sjølyst, hvor man her hekter seg inn på eksisterende bro over Skøyenkrysset. Dermed kan eksisterende E-18-trasé brukes som østvestgående hovedsamlevei for formidling av trafikk mellom Rv. 161 (Kirkeveiringen) og Hoffsveien og fra disse til E-18 og samtidig fungere som adkomstgate til Varemessen, Skabo- og NEBB arealene samt arealene på Bygdøysiden. Med de flaskehalser, kapasitetsproblemer, køer og miljøulemper man har med dagens situasjon er det nesten en forutsetning at hovedveispørsmålet får en skikkelig løsning selv bare for Å kunne forbedre forholdene i dag - men langt viktigere for å kunne klare forventede problemer både med tanke på den overordnede gjennomgangstrafikk og like viktig den forventede mertrafikk som følge av bedriftenes strukturendringer fra mye arealkrevende industri og lager til mere kontor og servicepregete virksomheter med betydelig øket, antall av arbeidsplasser.

Fig. 4
Lokalisering av bydelssenter - Holdeplasser



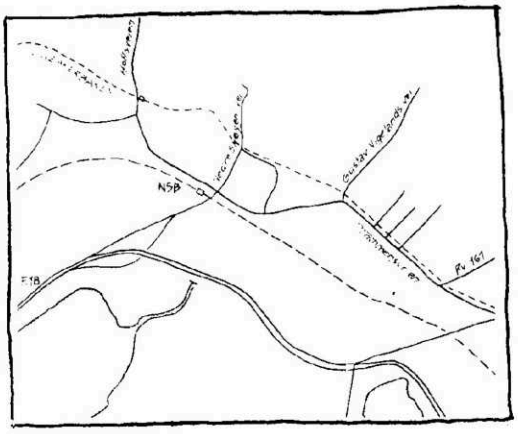
Prinsippskisse for fremtidig hovedveisystem



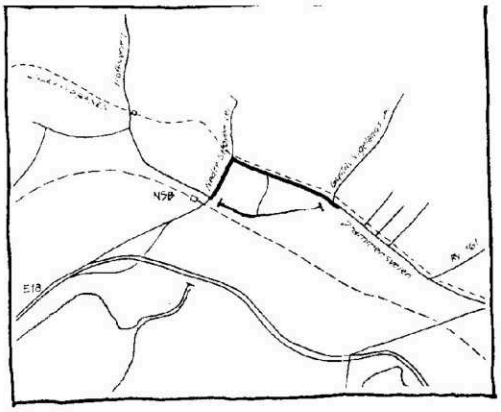
8.3.2 Hovedvei og trikketrasé ved Skøyen stasjon

For området omkring Skøyen stasjon kan det tenkes flere alternativer for vei- og trikketrasé. Man bør finne frem til det best mulige opplegg for Drammensveien og Hoffsveien og få best mulige omstigningsforhold mellom buss, trikk og bane.

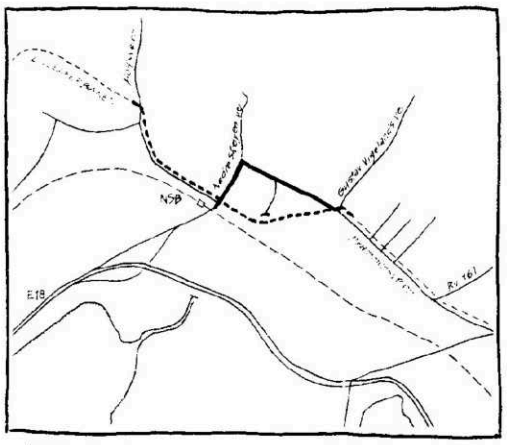
Med utgangspunkt i dagens situasjon er følgende alternativer drøftet:



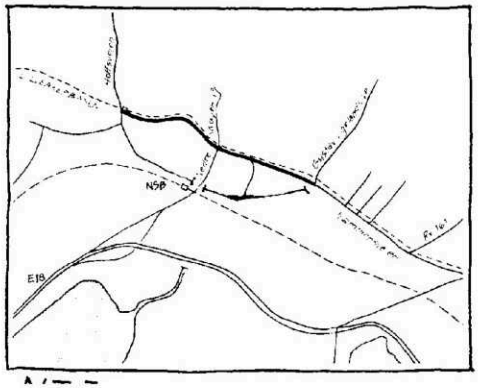
ALT. 0 Eksisterende situasjon



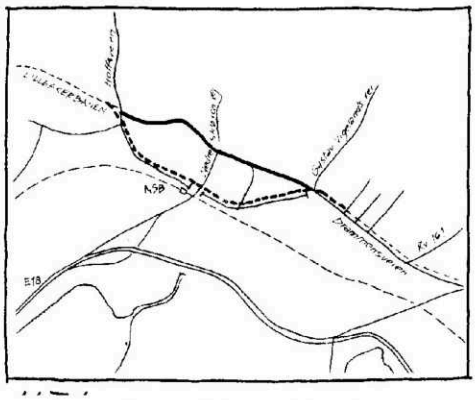
ALT. 1 Drammensveien i ny trasé fra Gustav Vigelands vei med trikken i midten og gjennom Nedre Skøyen vei til tunnelen under jernbanen.



ALT. 2 Drammensveien som i alt 1, men trikken er lagt tilbake til Drammensveien (parallelt med jernbanen).



ALT. 3 Drammensveien ført frem i trikketraséen til Hoffsveien og med trikken i egen midtrabatt.



ALT. 4 Drammensveien som, i alt. 3, men trikken i sin gamle trasé parallelt med jernbanen.

Konklusjonen på disse drøftingene er at:

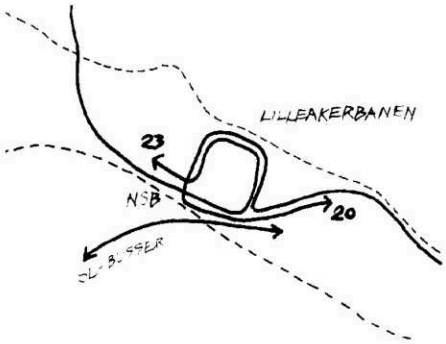
- Alle nye alternativer kan avvikle en trafikk 20-30 prosent over dagens situasjon.
- omstigningsbehovet mellom trikk og jernbane er antakelig såvidt lite at det er liten hensikt å flytte trikken tilbake til sin gamle trasé langs jernbanen (alternativ 2 og 4).
- Drammensveien i 4 felt fra Gustav Vigelandsvei til Hoffsveien (alternativ 3 og 4), eller ned Nedre Skøyen vei (alternativ 1 og 2) vil medføre betydelig beskjæring av tilstøtende tomter, medføre konflikter med trikken, og påføre boligbebyggelsen nord for nåværende trikketrasé betydelige støyplager.

Dette betyr at nåværende trasé for trikken og for Drammensveien og Hoffsveien bør opprettholdes, og at det videre planarbeide baseres på denne forutsetning.

8.3.3 Omstigningsforhold

Gitt at nåværende hovedveitraséer og trikkespor opprettholdes blir spørsmålet om hvilket bussruteopplegg og lokalisering av holdeplasser som gir de beste omstigningsforhold.

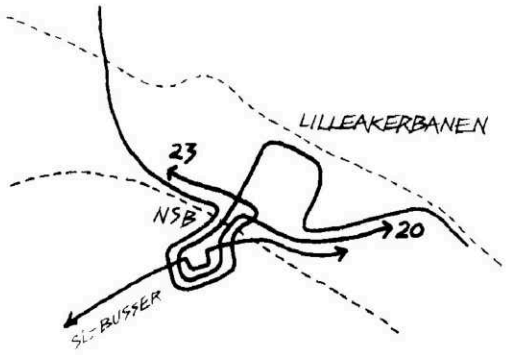
Med utgangspunkt i dagens situasjon er ulike alternativer drøftet.



Dagens rutenett.

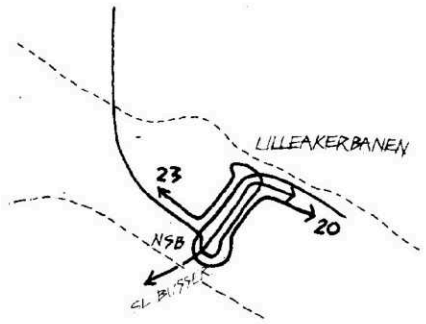
Rute 20 og 23 benytter begge sløyfa Askekroken, Nedre Skøyen vei, og begge har holdeplass ved trikkeholdeplassen i Askekroken. Omstigninger buss - trikk er således gode. Disse holdeplassene ligger imidlertid langt fra Skøyen stasjon og gangveiforbindelsen dit er dårlig/miljøfattig. Det er også dårlig omstigningsforhold mellom rutene 20 og 23 og bussene fra Asker og Bærum (SL-busser).

I forbindelse med forslag til omreguleringer for Varemessen er det utarbeidet forslag til bussterminal nord for Eggengården. Dette gir gode omstignings muligheter alle bussrutene imellom, og herfra til Skøyen stasjon. Det er derimot dårlig kontakt mellom buss og trikk. Planene for en omstigningsterminal hvor forstadsbussene har endeholdeplass er ikke lenger aktuelle.

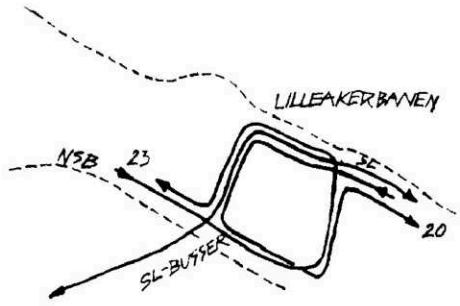


Alternativ med bussterminal v/Eggengården (Dr.vn.158).

Forslag med ny busstrasé på utvidet trikkespor, fra Gustav Vigelands vei til Nedre Skøyen vei, og med Nedre Skøyen vei som kollektivgate med holdeplasser på begge sider av gaten. Dette gir den mest konsentrerte løsning.

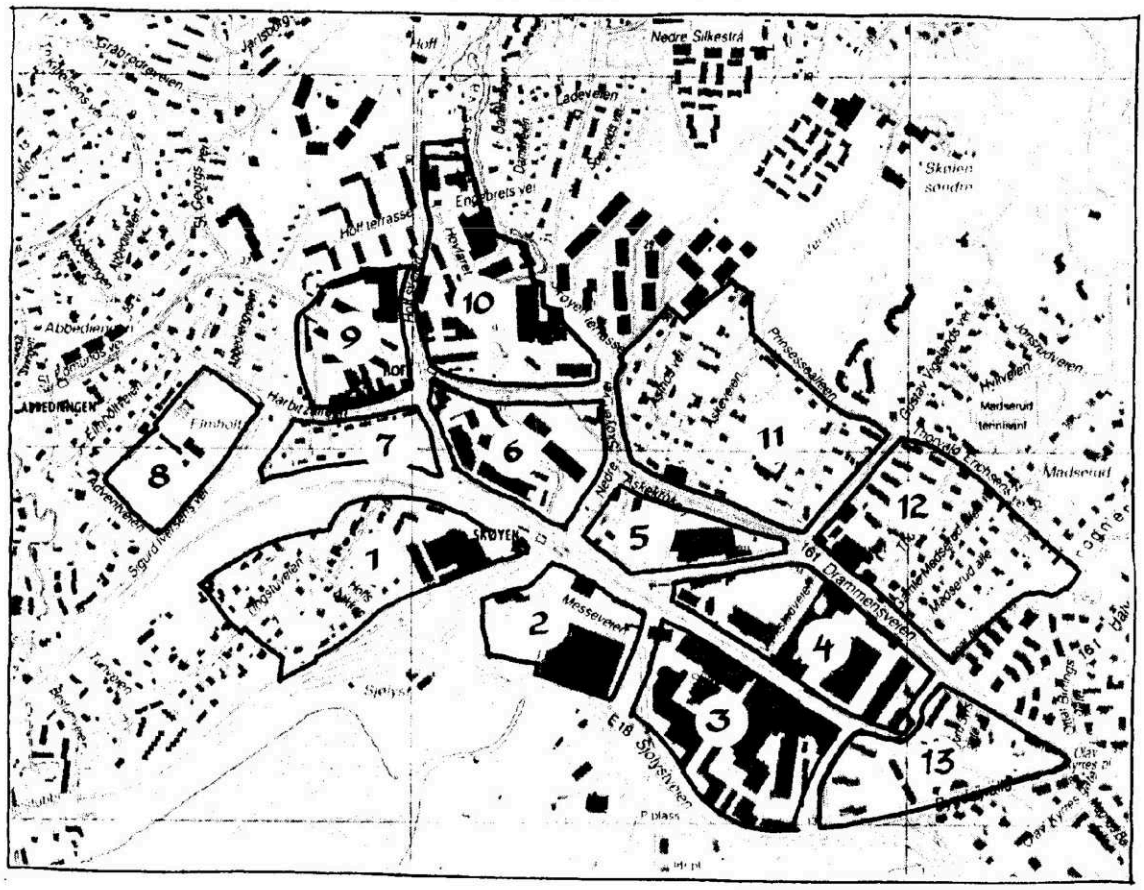


Forslag til busslinjeopplegg med nye kollektivgater.

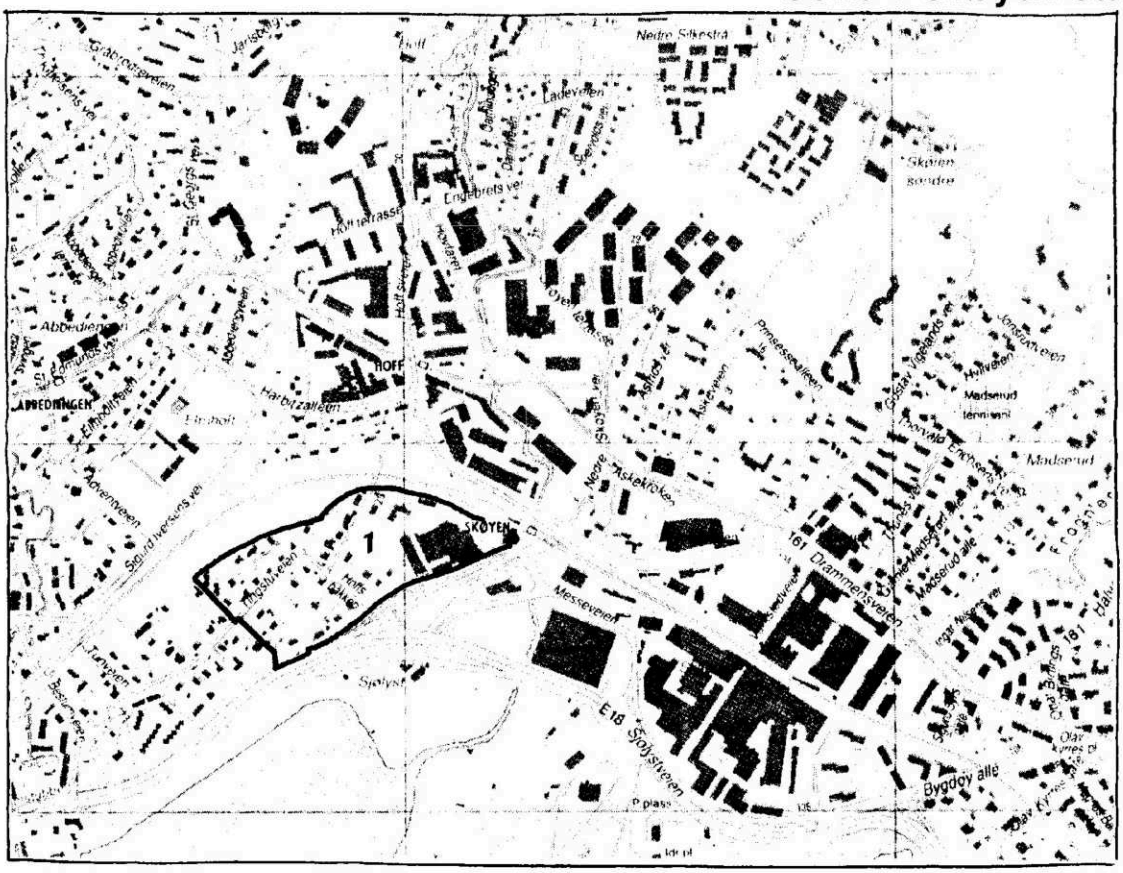


Rute 20 og 23 benytter sløyfa Askekroken - Nedre Skøyenvei og har holdeplass i Nedre Skøyenvei sammen med SL-bussene fra Asker og Bærum. Denne løsningen gir de beste omstigningsforhold både bussene imellom og mellom buss - trikk og buss - jernbane.

9. Sonebeskrivelser


Nedre Silkestrå
Ladeveien
Hovfaret
Hovfaret terrasse
Engebretsvei
Skøyen søndre
Prinsessealleen
Kulevegen
Madserud
Madserud terrasse
Madserud alle
Dr. Holtsmarksvei
Holtsmarksvei
Holtsmarksveien
Harbitzalleen
Olsens Enke
Ekholtveien
Ekholtsvingen
Ekholtsvingen
Ekholtsvingen

Sone 1 Skøyen stasjon



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter østre del av åsen mellom jernbanen og Drammensveien/ Sjølystveien, og er i hovedsak et boligområde med store tomter med rik vegetasjon. I østre hjørne - på nivå med hovedveiene, ligger Skøyen stasjon samt "Dieselgården" og Kjøles Bilforretning. Dette er relativ tung bymessig bebyggelse med noe innslag av forretninger i 1. etasje. Forøvrig kontor, lager- og verkstedfunksjoner.

For Drammensveien 167 og 165 (bolighus) foreligger forslag om omregulering for næringsbygg. Drammensveien 173 - 177 har fått godkjent næringsbygg (Ake Larson). Bygget er oppført.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

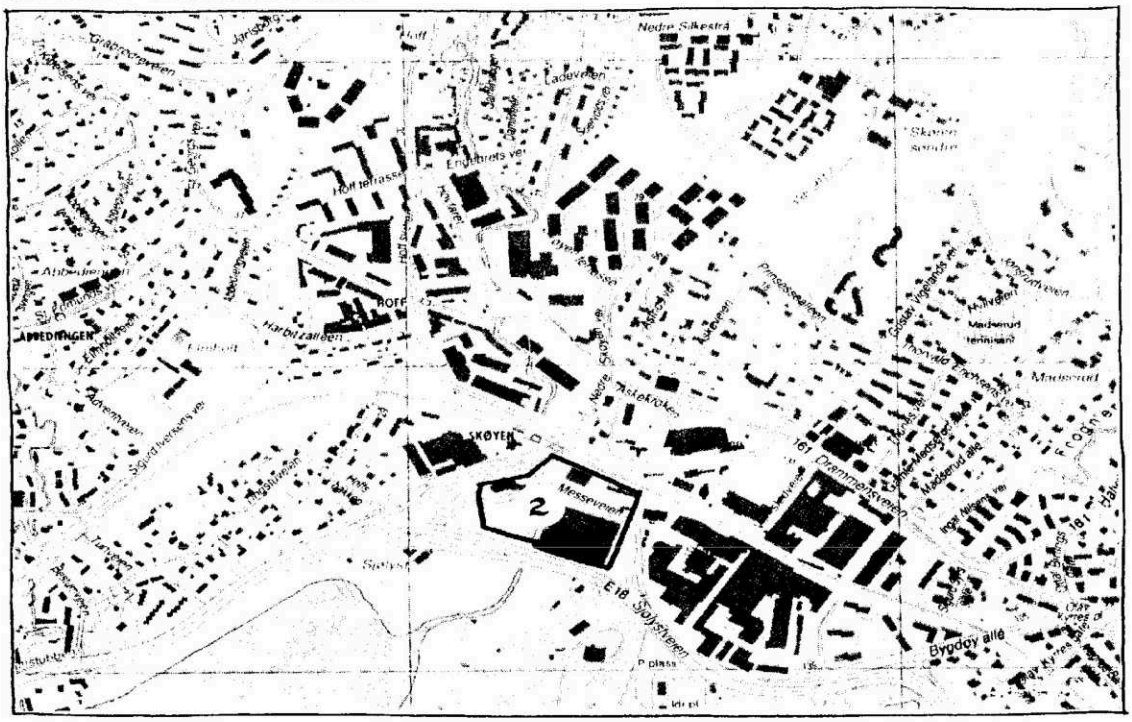
Det er sterke argumenter for å beholde åsen med bebyggelse og vegetasjon som i dag - helt ned til Drammensveien.

Det er også et landskapsmessig poeng at "Skøyenbyen" begynner og avsluttes øst for selve motorveikrysset. Dette vil en kunne oppnå ved at Varemessen og Kjøles Bilforretning ved innfarten danner begynnelsen på byen.

Også sett fra E-18 vil en på veivestover oppleve åsen og den åpne bebyggelse som et helhetlig landskapstrekk som bør bevares slik.

Dette betyr at husrekken mellom Ake Larsonbygget og Kjøles Bilforretning/Dieselgården opprettholdes for boligformål.

Sone 2 Varemessen



DAGENS SITUASJON

Området domineres av virksomhetene i Norges Varemesse med en tomt på 27 da og 22500m2 gulvareal. Varemessen har nylig innredet større restaurant m.v. og har behov for betydelige utvidelser. Ønsker hotell i forbindelse med sitt anlegg.

Virksomhetene fører til store trafikkproblemer både ved avkjøring fra E18 og når det gjelder parkering. Ønske om parkeringshus.

Eggengården, Drammensveien 159, næringsbygg med bensinstasjon (NOROL) som ønsker utvidelse/tilbygg. Planlagt tilbygg for bensinstasjon 100m2. Tetrapak på nordsiden mellom Messeveien og jernbanen var en lagerbygning med sidespor på jernbanen. Sidesporet er nå nedlagt og lagervirksomheten flyttet.

Trafikkbildet i hele området er dominert av stor biltrafikk og uryddige forhold for fotgjengere. Det er fotgjengerbro over Sjølystveien og gangvei langs Messehallens østvegg.

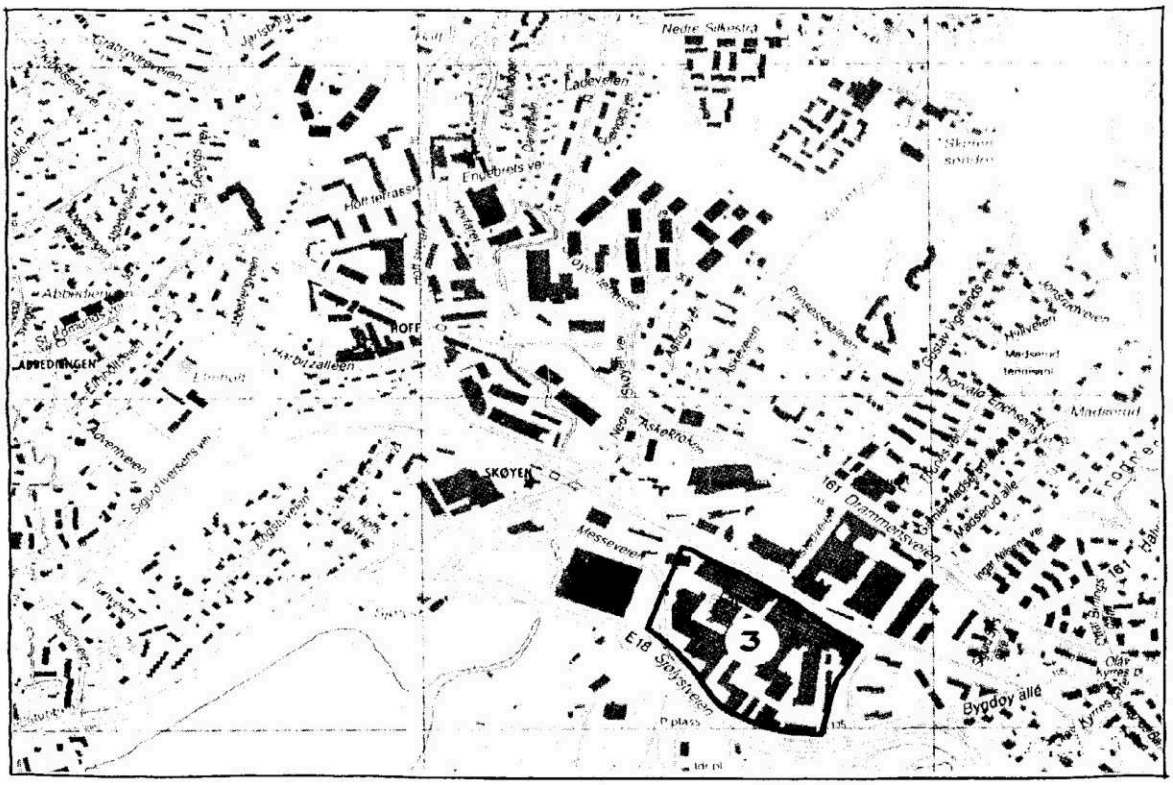
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Varemessen bør få en hensiktsmessig utvidelse, ordnede atkomstforhold og tilstrekkelige parkeringsplasser i P-hus. Trekanten vestover mot Skøyenkrysset bør benyttes i Varemessens utbyggingsareale. I tillegg bør det undersøkes om ekspansjon for messehallen kan foregå i vestre halvdel av NEBB området (sone 3). Arealene mellom Messeveien og jernbanen bør kunne romme nødvendige P-løsninger.

Tetra-pak-bygget bør gis publikumsorientert utnytting, særlig mot Drammensveien.

Hovedatkomsten til Varemessen også østfra - fra E-18 bør skje via Skøyenkrysset og ikke med avkjøring gjennom Messeveien som nå. Fotgjengerforbindelse (gangakse) fra Nedre Skøyenvei under jernbanen og frem til Varemessens hovedinngang er et viktig byplanmessig element for Skøyenområdet. Gangforbindelse videre ned til Bestumkilen må vurderes.

Sone 3 NEBB



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter industriområdet til NEBB på hele 70 da, bebygget med 70000 gulvm 2. Dette er en av de største igjenværende industribedrifter i Oslo.

Her foregår produksjon, service, lagring og engineering innen elektroteknisk industri.
Arbeidsplasser:
960 funksjonærer
640 arbeidere
til sammen 1600 ansatte

Bedriften har igangsatt omfattende utredningsarbeid for å få fastlagt fremtidig anvendelse av sitt område. Det er registrert økende antall funksjonærer synkende antall arbeidere i bedriften de seinere år.

Bedriften har store trafikkproblemer spesielt i området mot Varemessen.

Bebyggelsen er fra 1 til 95 år gammel og har fra god til "saneringsmoden" standard.

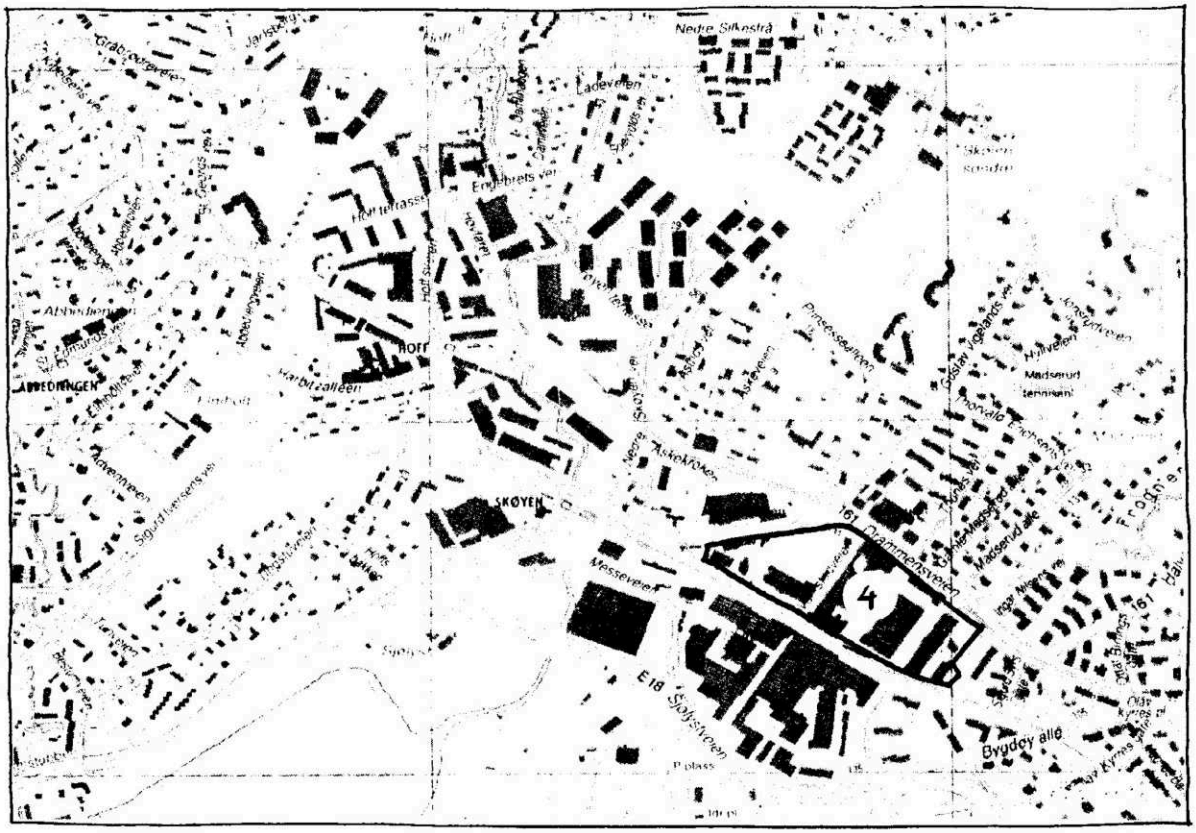
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det bør vurderes om deler av området kan disponeres for messeformål (eventuelt i tilknytning til varemessen).

Østre halvdel bør anvendes for tidsmessig næringsvirksomhet. Denne østre del bør få adkomst også fra overordnet veinett i øst (via Bygdøykrysset). Arealet bør ikke bebygges for spesielt publikumsorienterte virksomheter (f.eks. varehus). Dette p.g.a. trafikkbelastninger i Bygdøy krysset.

Fremtidig u grad: 1,0 (som i dag)
Parkering løses på eget område, eventuelt i samarbeid med Varemessen.

Sone 4 Monier - Thune



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter tidligere kalt Thuneeiendommen nå Sameiet Drammensvn. 130, Telektrongården og Televerkets hjørnetomt med telefonsentral, lengst i vest.

Hele sonen er regulert for industri. U grad 1,0.

Den nye bebyggelsen på Moniertomta er et tydelig eksempel på den forandringsprosess Skøyen området er inne i fra tradisjonell industri til moderne næringsbygg/kontorer.

Thuneeiendommen Sameiet Drammensveien 130 har gjennomløpt første fase i denne forvandlingsprosess. De gamle industribygg huser i dag en lang rekke kontor og lagerbedrifter. Bedriftene drøfter nå omfang og innhold av neste trinn i denne prosessen.

Bedriftene ønsker å heve tillatt u-grad fra 1,0 til 1,5.

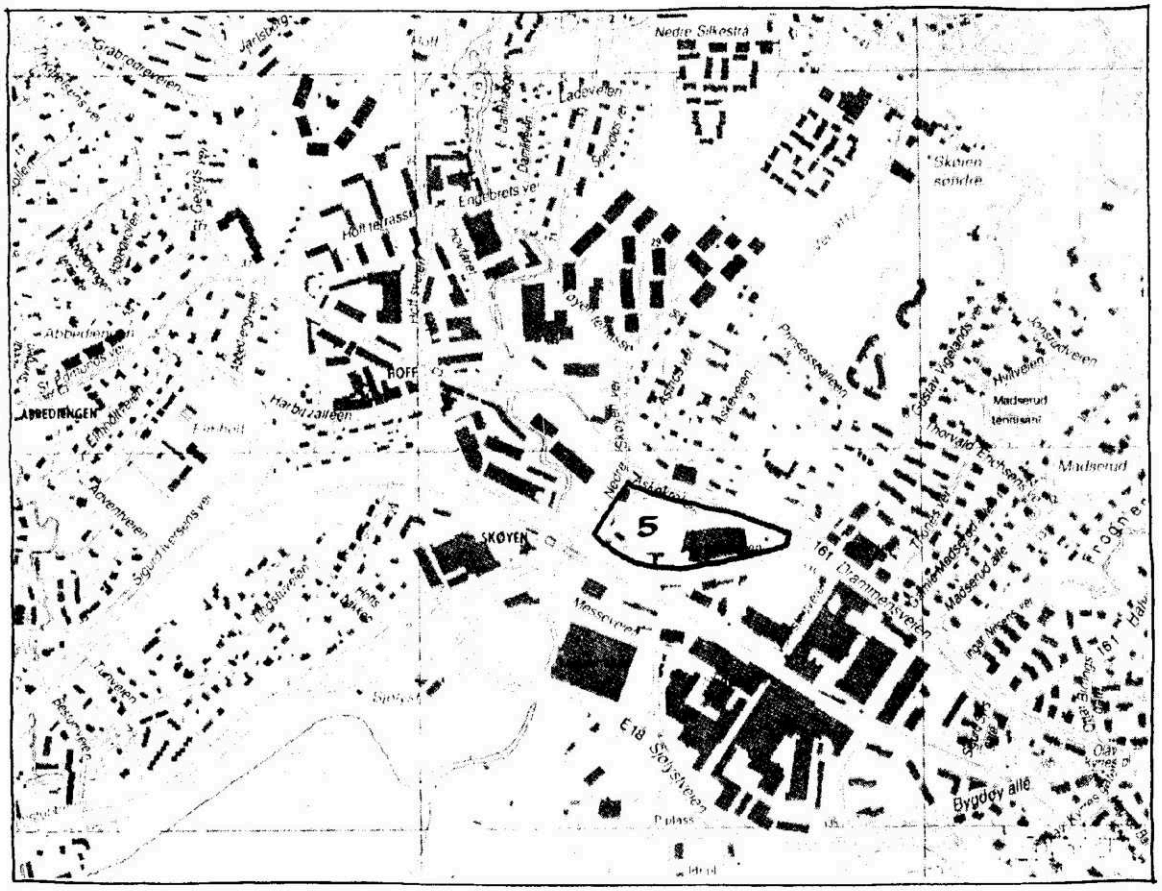
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIGUTBYGGING

Hele sonen bør utvikles for nærings og servicebebyggelse. Det bør bygges ut i byggelinjen langs Drammensveien slik at gaterommet får en fast avgrensning. Denne bebyggelse bør inneholde servicebedrifter/forretninger i 1. etasjeplan. U grad på 1,5 bør kunne aksepteres.

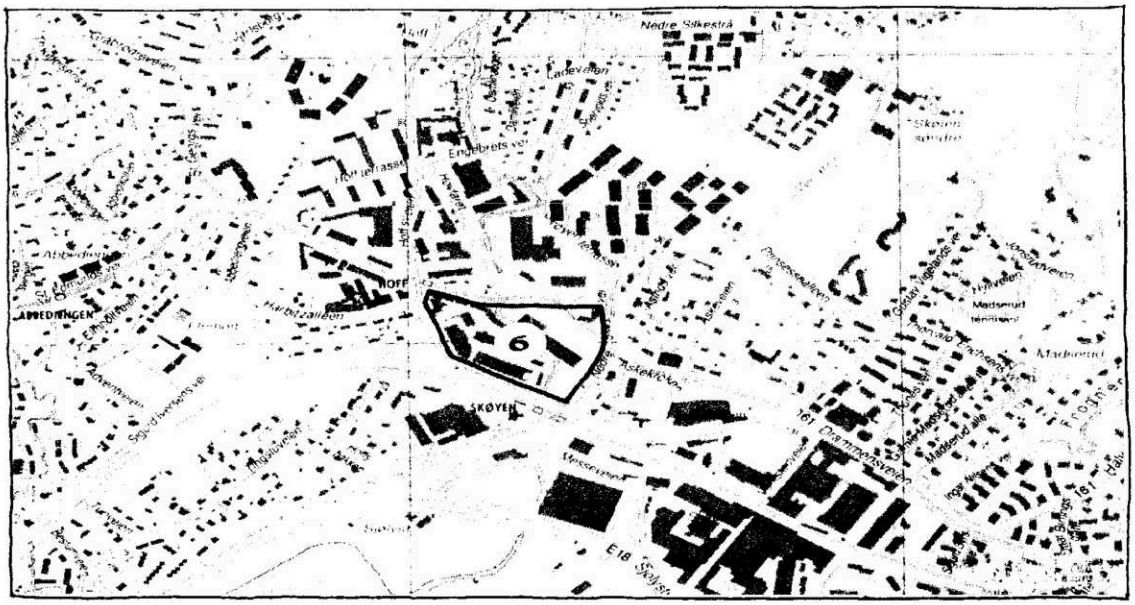
For Thune eiendommen bør det vurderes om eksisterende industribebyggelse helt eller delvis kan inngå i en rehabilitert helhet.

Kjøreatkomsten til eiendommen må forbedres.

Sone 5 Esso - Møller


5
SKØYEN
Nedre Skøyen vei
Nedre Slottsgt.
Nedre Skøyen vei
Harbitzalleen
Askekroken
Askeveien
Prinsessealleen
Madserud
Madserud alle
Drammensveien
Bygdøy alle
E18 Sydstrenden
Sofienlundveien
Sofienlund
Adventveien
Tuengen
Tuengen allé
Engebrets vei
Ladeveien
Hovfaret
Hovfaret
Hovfaret

Sone 6 Eureka - Schøyen buss - Amalienborg



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter: Eureka eiendommen med Kværner som har sin konsernledelse og utleiearaeler i delvis rehabiliterte industribygg og Schøyen bilsentraler som har langsiktig leiekontrakt med Oslo kommune. Arealet er bebygget med to relativt nye bygg (administrasjon og verksteder) og har ellers oppstillingsplasser for busser på hele Skøyen. Området er regulert for industri med u grad lik 1,0.

Amalienborg eies av Oslo kommune og disponeres i dag for ulike kommunale formål.

Hoffselva går gjennom området mellom Kværner og Schøyen bilsentraler.

Kværner og Schøyen bilsentral har i samarbeid avholdt en arkitektkonkurranse for utforming av fremtidig disponering av hele sone 6. I programmet til konkurransen har man lagt stor vekt på å få innpasset intensjoner og funksjoner som var fremkommet i foreliggende Kommunedelplan (bydelssenter, hotell, boliger o.s.v. ved siden av hovedadministrasjon for Kværner).

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

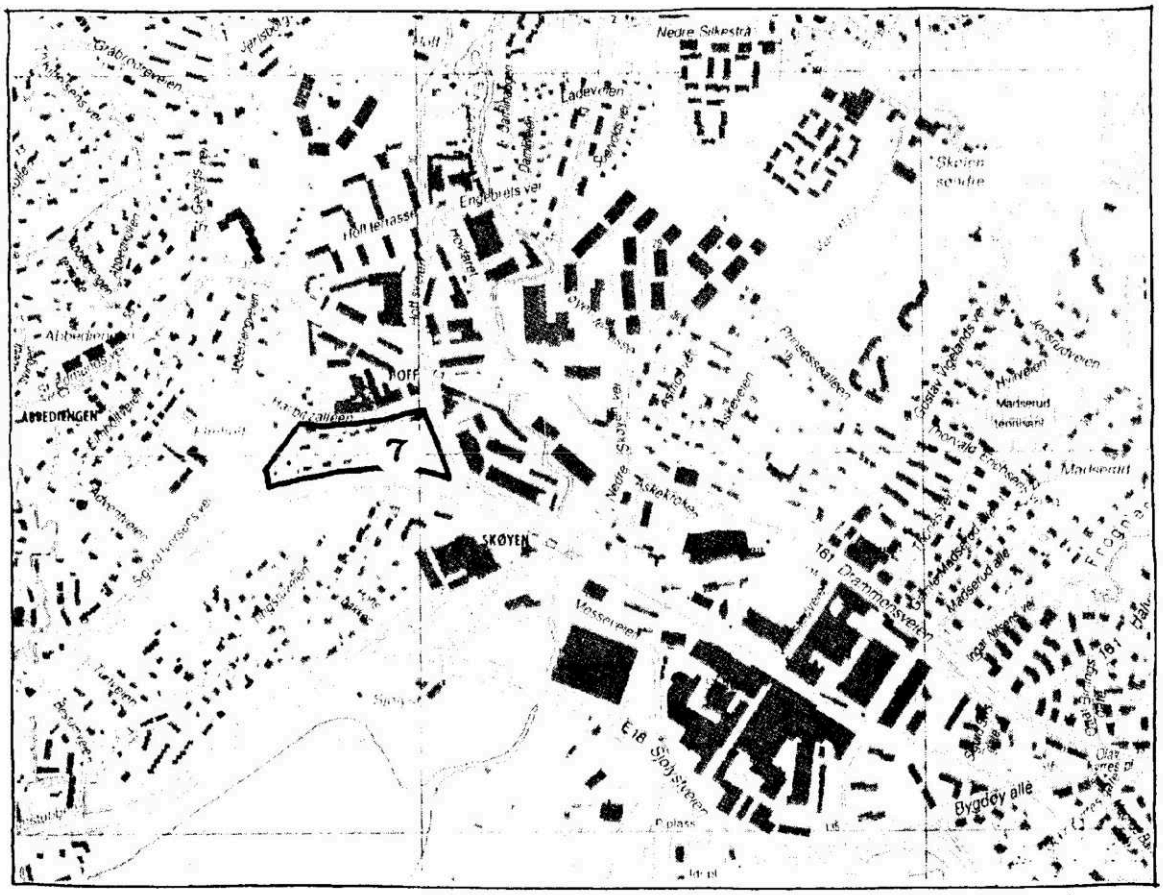
Området er den mest sentrale del av næringssonen med det beste kollektive reisetilbud. Sett på denne bakgrunn er plasseringen av en busssentral med oppstillingsplasser for 100 busser gal. Arealene langs Hoffselva, Hoffsveien og Nedre Skøyen vei er tvertimot de arealer som egner seg best for senterdannelse.

Sonen bør inneholde:

- arealer for forretninger, off. og privat service, hotell
- innpassing av boliger
- kontorarealer for Kværner
- Hoffselva i park /gangstrøk
- fotgjengerforbindelse over til Skøyen stasjon(under jernbanen)

U grad maksimert til 1,5..

Sone 7 Harbitzalléen



DAGENS SITUASJON

Sonen er i hovedsak et rent boligområde.

Det er foretatt en omregulering mot Hoffsveien med to tomter for kontorbygg. Selvaag (5/9) på 6,3 da og antatt bebyggelse på 9000m2

Sigurd Olsvold (5/13) på 1 da og med kontorbygg under oppførelse.

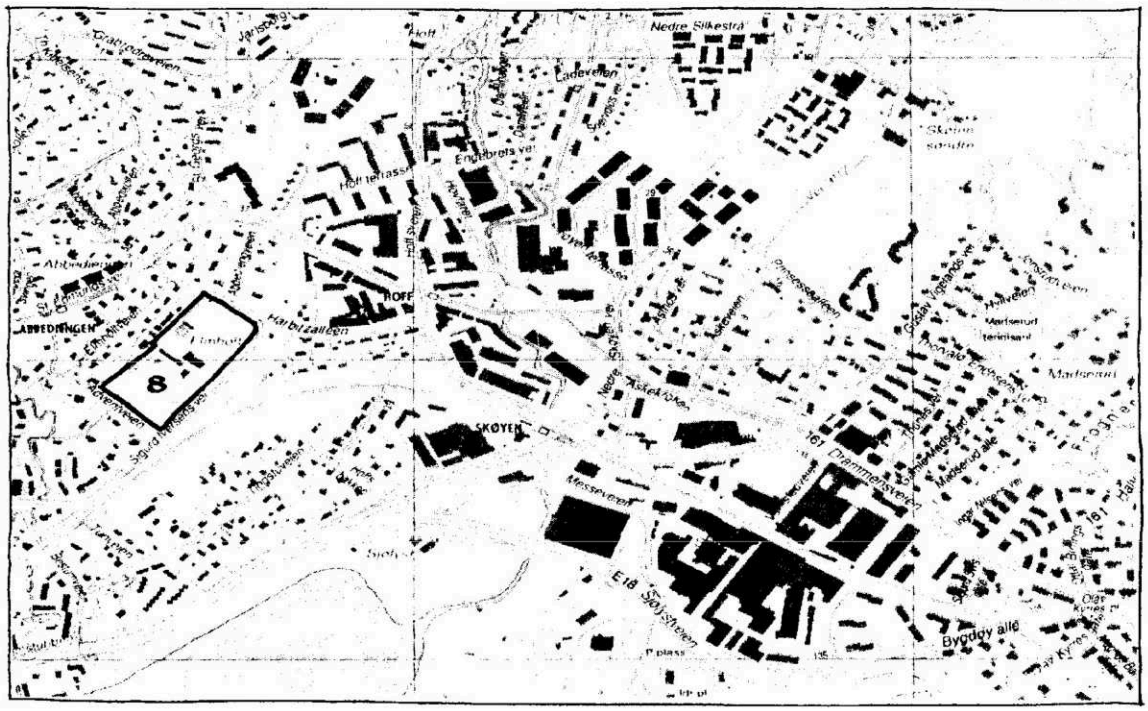
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Området bør opprettholdes som det område med ene og tomannsboliger som nå er regulert.

Boligområdet bør bevares som rent boligområde, dvs. at bruksendringer ikke bør tillates.

Tingstuveien opprettholdes som gang forbindelse gjennom/over de nye næringseiendommer mot Hoffsveien.

Sone 8 "Olsens Enke"



DAGENS SITUASJON
"Olsens Enke" området utgjør ca. 40 da og eies av Ragnar Evensen. Drives i dag som handelsgartneri. Arealet grenser i syd til Sigurd Iversens vei og jernbanen og omgis ellers av åpen villamessig bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan forutsetter forretning, med bakgrunn i gartnerivirksomheten nå og i fremtiden er/blir en boligeieren har fremmet forslag til reguleringsplan med næringsarealer på ca. 40.000m2 . U = 1,0

BU 38 har fremmet motforslag med boligbebyggelse som formål. U = 0,6.

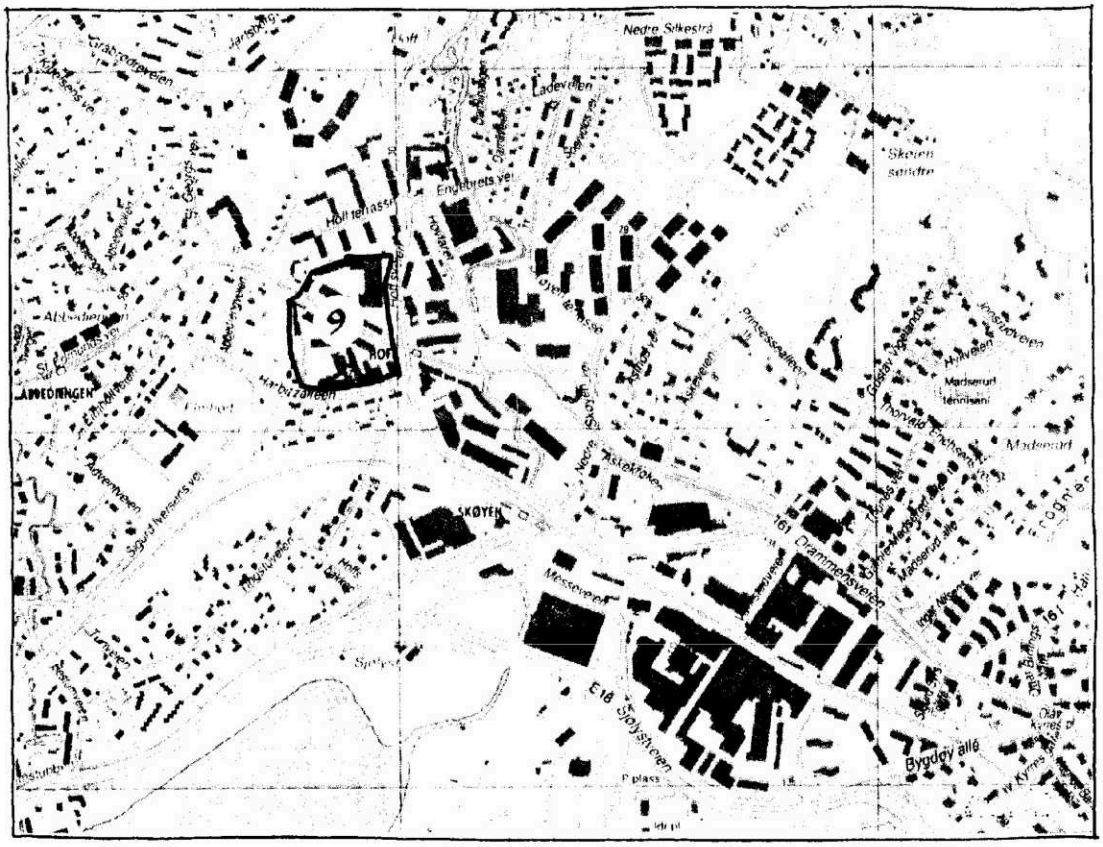
Etter dette har eierne utlyst en lukket arkitektkonkurranse for å få belyst tomtens utbyggingsmuligheter. I vinnerprosjektet utarbeidet av arkitektene Hultberg, Resen, Throne Holst og Boguslawski hadde man med en u grad 0,9 fått inn ca 300 boliger og ca 700m 2 butikker/næring. Ved en bearbeidelse av prosjektet kan eierne ende opp med et prosjekt bestående av utelukkende boliger.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

"Olsens Enke" arealet ligger utenfor den definerte næringssonen på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien. Rent topografisk har området heller ingen tilhørighet til Skøyens næringssoner, tvert om har arealet en klar tilhørighet til omkringliggende boligområder. Arealet sogner til Sigurd Iversens vei som samlevei. Veinettet i strøket er rene villaveier som ikke vil tåle den biltrafikk næringsvirksomheten på Olsens Enke arealene ville medføre.

Av disse grunner bør arealet reguleres for boligformål med u grader U = 0,6 U = 0,8.

Sone 9. A.L. - Thrane Steen



DAGENS SITUASJON

Sonen består av to store bedrifter:

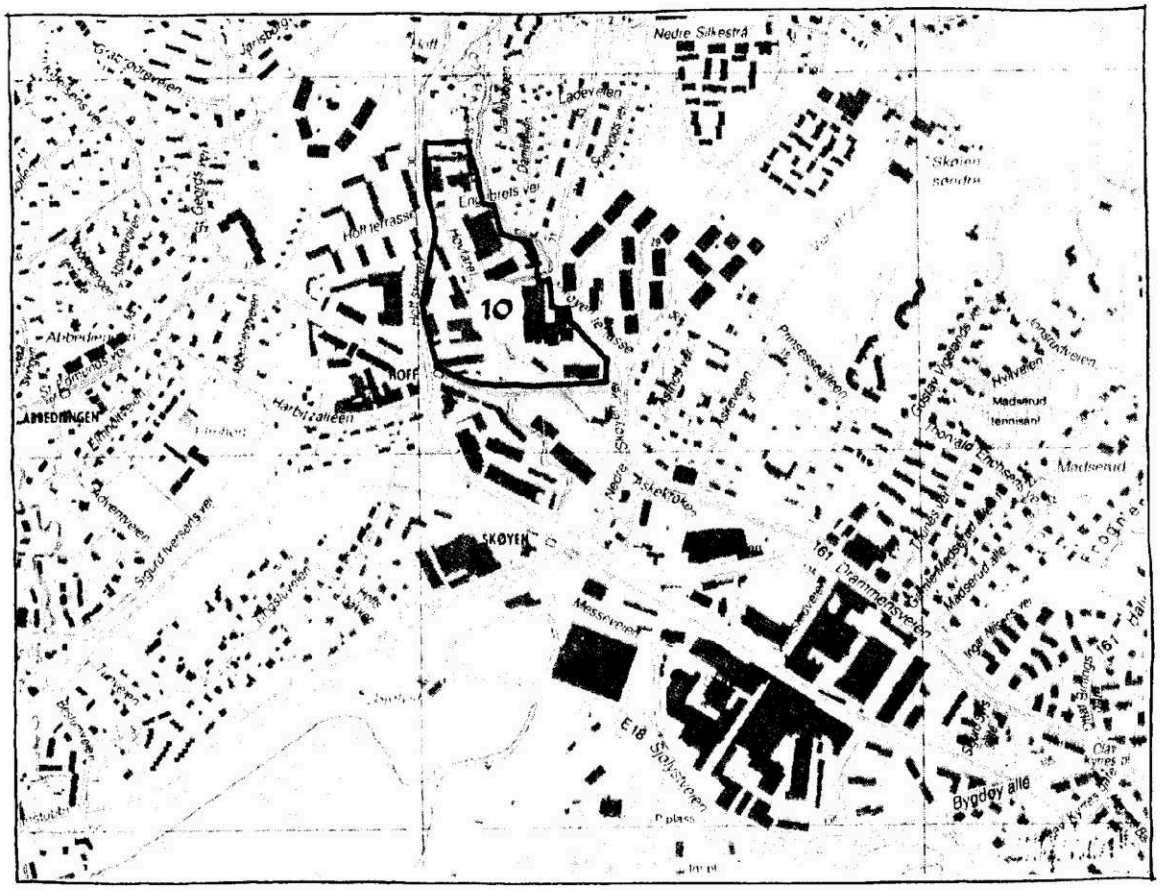
Apothekernes Laboratorium med en tomt på vel 14 da, laboratoriebygg M.v. på i alt 14300m2 og med planer om ytterligere 9000m2 bebyggelse og G. Thrane Steen A/S (31/203) med en tomt på ca. 12 da og bilforretning, kontorer og verksteder på ca. 8000m2.

Begge tomtene er regulert for industri med u grad maks. 0.6 1.0.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTVIKLING

Tomtene bør bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser, men med et videre næringsbegrep. Maksimal u grad = 1.0.

Sone 10 Hovfaret



DAGENS SITUASJON

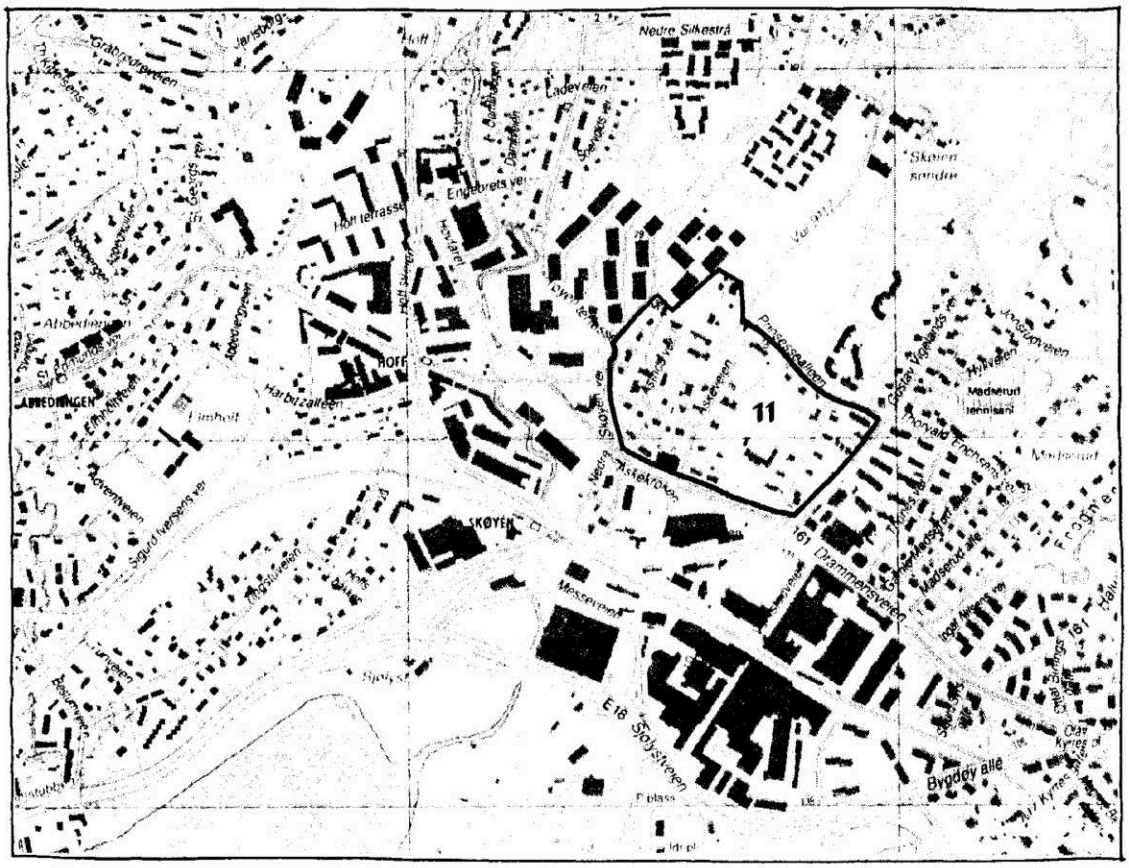
Sonen omfatter mange større næringsvirksomheter både produksjonsbedrifter (Møllhausen m.fl.) og kontorbedrifter (Fellesdata, Maskin Zeta m.fl.)
Området er i hovedsak regulert for industri med maks u grad 1,0. Hoffselva går gjennom området med grøntarealer på begge sider.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

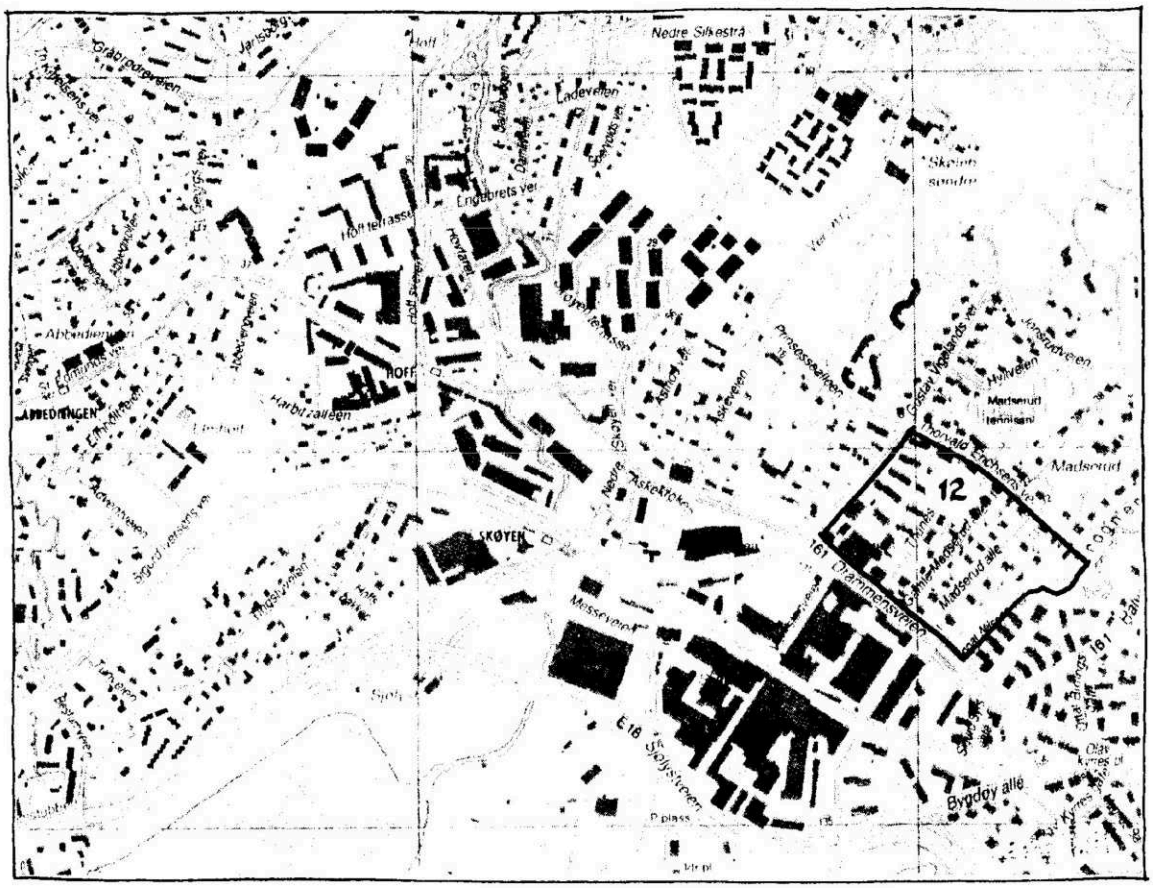
Sonen bør i hovedtrekkene utvikles i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det regnes da med at regulerte industriområder kan ombygges/ nybygges med kontorbygg o.l.

Grøntarealene langs Hoffselva opprettholdes som regulert.

Sone 11 Prinsessealléen


11
Nedre Silkestrå
Ladeveien
Prinsessealléen
Asdalsveien
Asdalsveien
Asdalsveien

Sone 12 Madserud



DAGENS SITUASJON

Sonen er for størstedelen en boligsone med store villaer i østre del, mer konsentrert i vestre del.

Langs Drammensveien er det et meget uryddig gatebilde med innslag av større bygg så som Tørrkopi, (Drammensveien 127) og Ridehuset, (Drammensveien 129) og ombygget forretningsgård på hjørnet av Gustav Vigelandsvei (matvareforretning/ bilforretning). Det er 4 villaer i østre del som delvis er i bruk som kontorer.

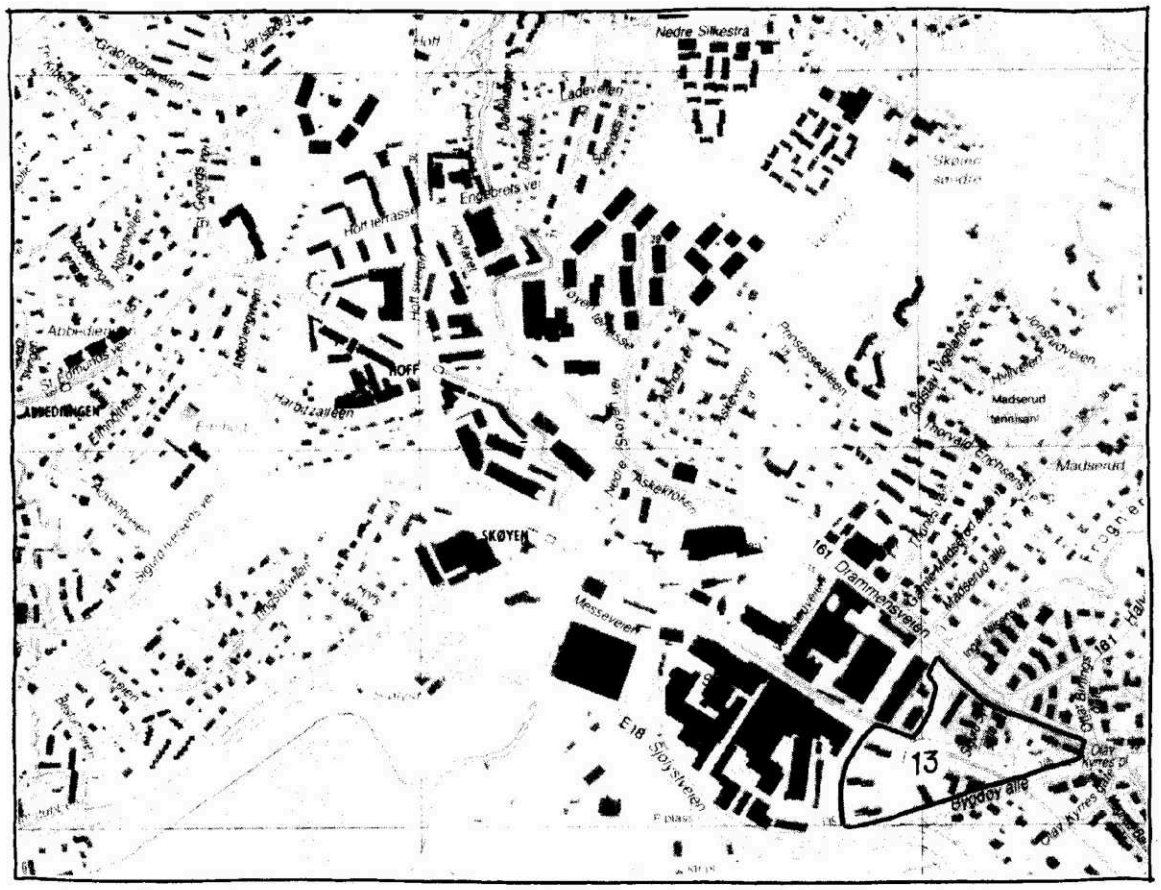
Det foreligger utkast til bevaringsplan for del av området fra Madserud Vel/Fortidsminneforeningen.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det må foretas en fast avgrensning mellom næringssonen langs Drammensveien og bakenforliggende boligområde. I prinsippet bør denne sonegrense gå en tomtedybde inn fra Drammensveien.

Det er viktig at randbebyggelsen langs Drammensveien får en utforming av de indre fasader som ikke virker skjemmende for bakenforliggende boliger. Førsteetasjene mot Drammensveien bør innredes for butikker eller andre publikumsorienterte funksjoner. Bruksendringer til næringsformål i boligdelen av sonen, tillates ikke. Adkomst til næringsarealene må skje kun fra Drammensveien og ikke via bakenforliggende boligveier.

(utvidet planområde)
Drammensveien-Olav Kyrres plass-Bygdøy alle



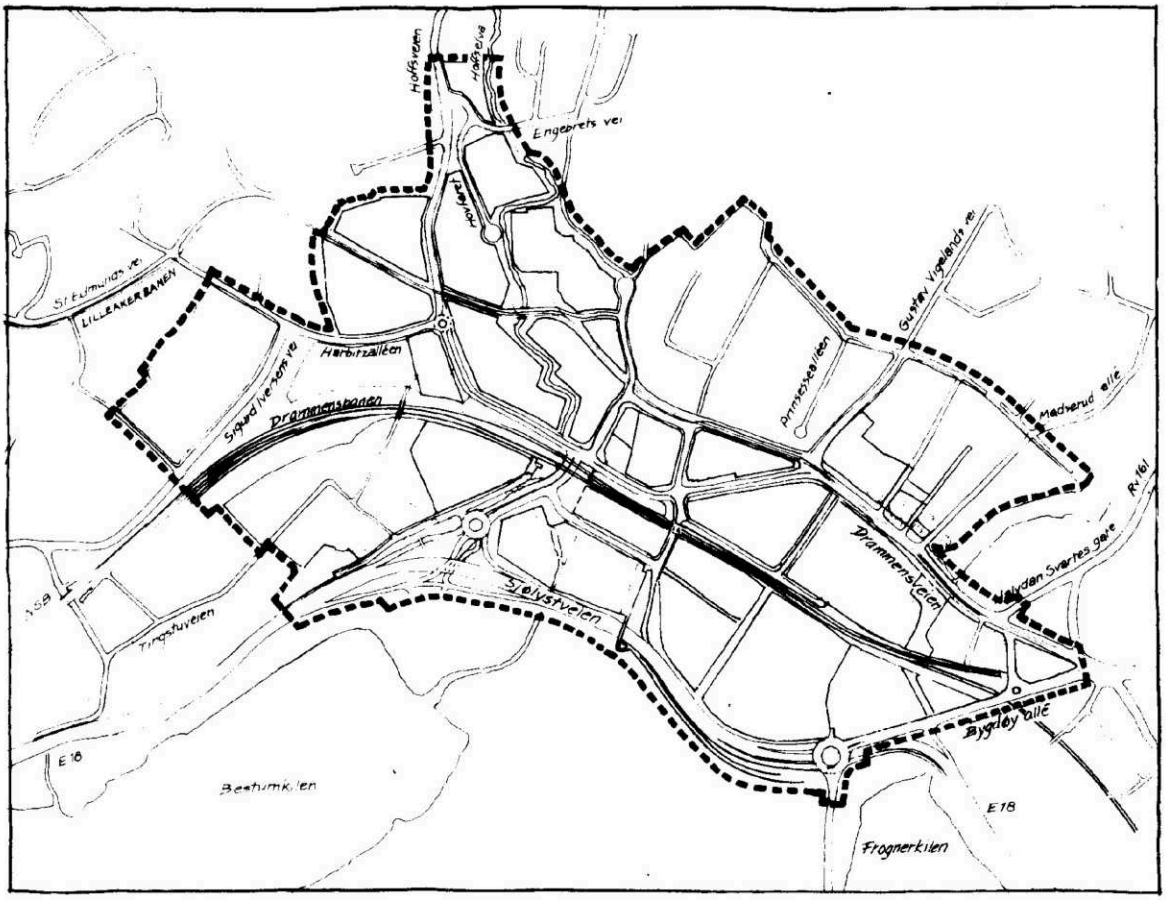
DAGENS SITUASJON

Sonen er på det nærmeste en ren boligsone bebygget med i hovedtrekk boligblokker. Hjørnet mot Olav Kyrresplass er bebygget med rekkehus. Sonen deles i to av jernbanen. Gjennom området i nord sydretning er det regulert en "grøntstripe" (friområde) ment som del av turvei fra Frognerparken til Frognerkilen, men denne er ikke gjennomgående på grunn av manglende kryssing over jernbanen, Drammensveien og Bygdøy allé. Eiendommen Drammensveien 110K eies av Oslo kommune v/Kontoret for eldreomsorg. Det er sendt inn regulerings- og bebyggelsesplan til byplankontoret i forbindelse med ønsket om å bygge trygdeboliger på tomta.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekk i sin helhet opprettholdes som boligsone i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

10.1 Planområdet



10. Forslag til kommunedelplan

Arealdelen av kommunedelplanen er et kart i målestokk 1:2000, datert juli 1986, revidert april 87 med bestemmelser samt de intensjoner som beskrives i denne rapporten.

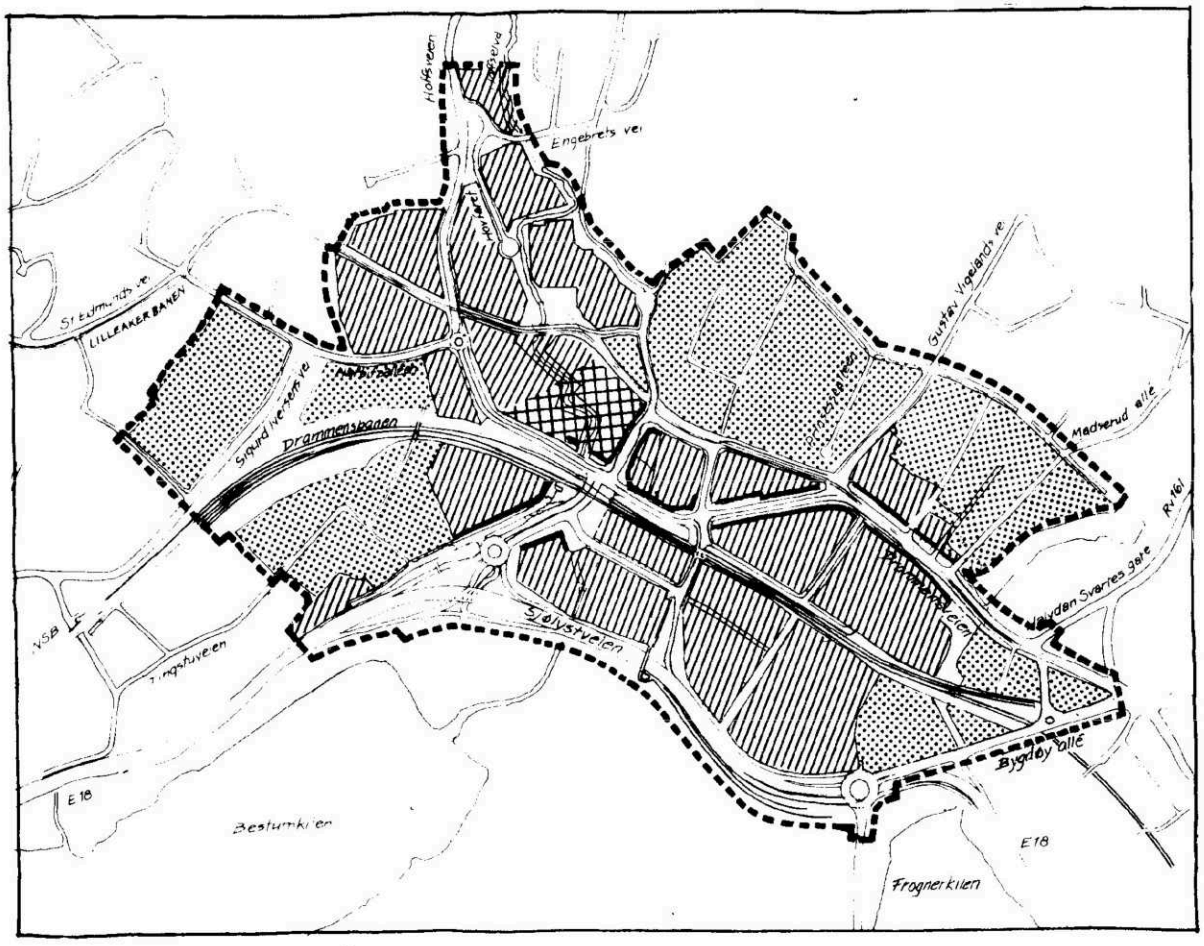
Arealdelen er vist ovenfor forenklet og nedfotografert. Kartill. 10.1.

På de følgende sider skal hovedtrekkene i planforslaget illustreres og beskrives nærmere.

Intensjonen og begrunnelsene for de enkelte deler i planforslaget er gjennomgått i de foregående kapitler og gjentas ikke her.

---- PLANGRENSE

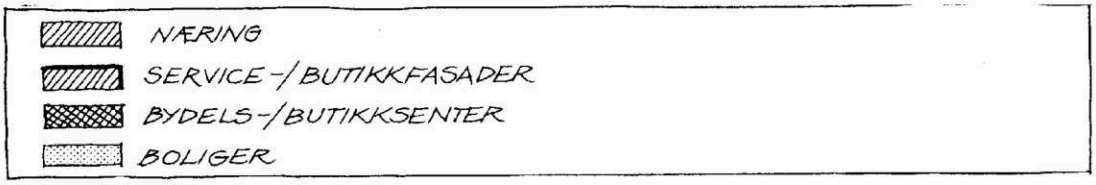
10.2 Arealbruk



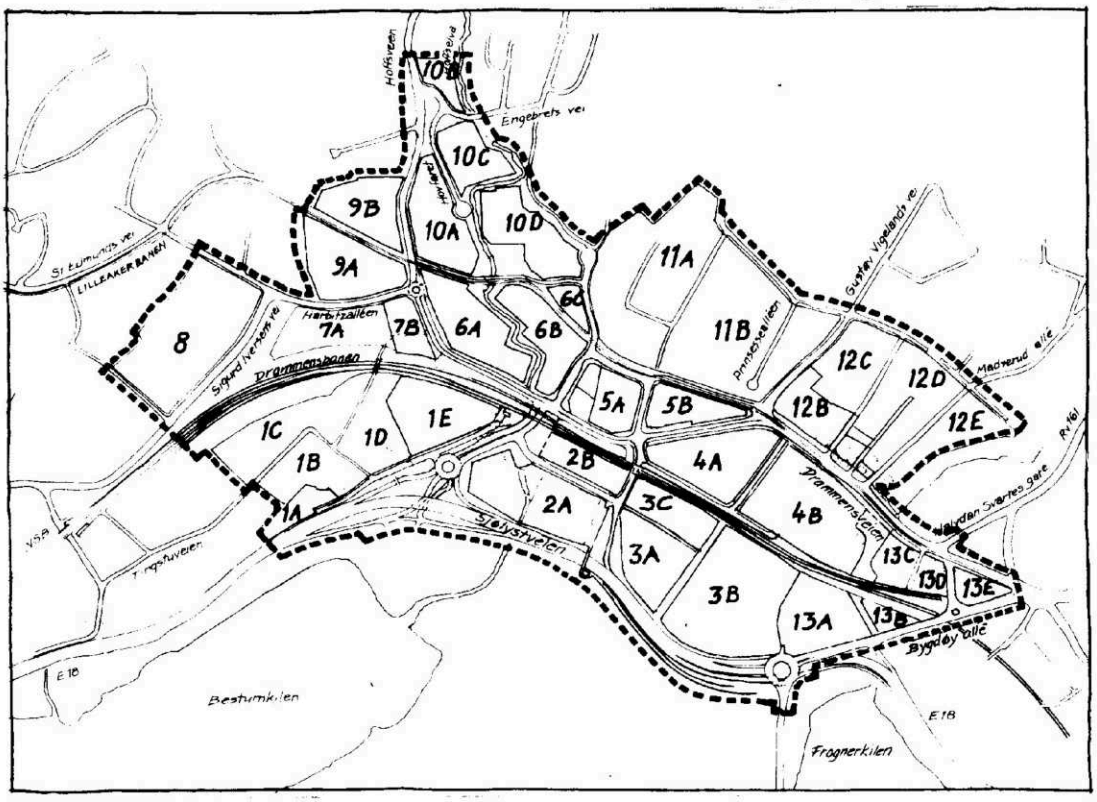
Planen omfatter arealer for nærings- og serviceformål og for boliger.

Lokaliseringsprinsippene er i hovedtrekkene disse:

- Nærings- og servicearealene er lokalisert på begge sider av Drammensveien og på begge sider av Hoffsveien nordover mot boligbebyggelsen på Hoff og til regulert barnehagetomt syd for Hoff gård.
- Det foreslås etablert et markert bysenter på begge sider av Hoffselva på hjørnet av Hoffsveien og Nedre Skøyen vei på arealer eiet av Eureka (Kværner) og Oslo kommune (utleiet til Skøyen Bilsentraler).
  Servicefunksjoner foreslås ellers lagt i første etasjene i bebyggelsen langs de viktige gatestrekninger. I senteret og i servicearealene foreslås innpasset boliger.
  Bebyggelsen i senteret bør kunne oppføres i opptil 10 etasjer (f.eks. hotell).
- boligområder med tilhørende servicefunksjoner i ytterkantene av planområdet



10.3 Arealoversikt - utbyggingsmuligheter



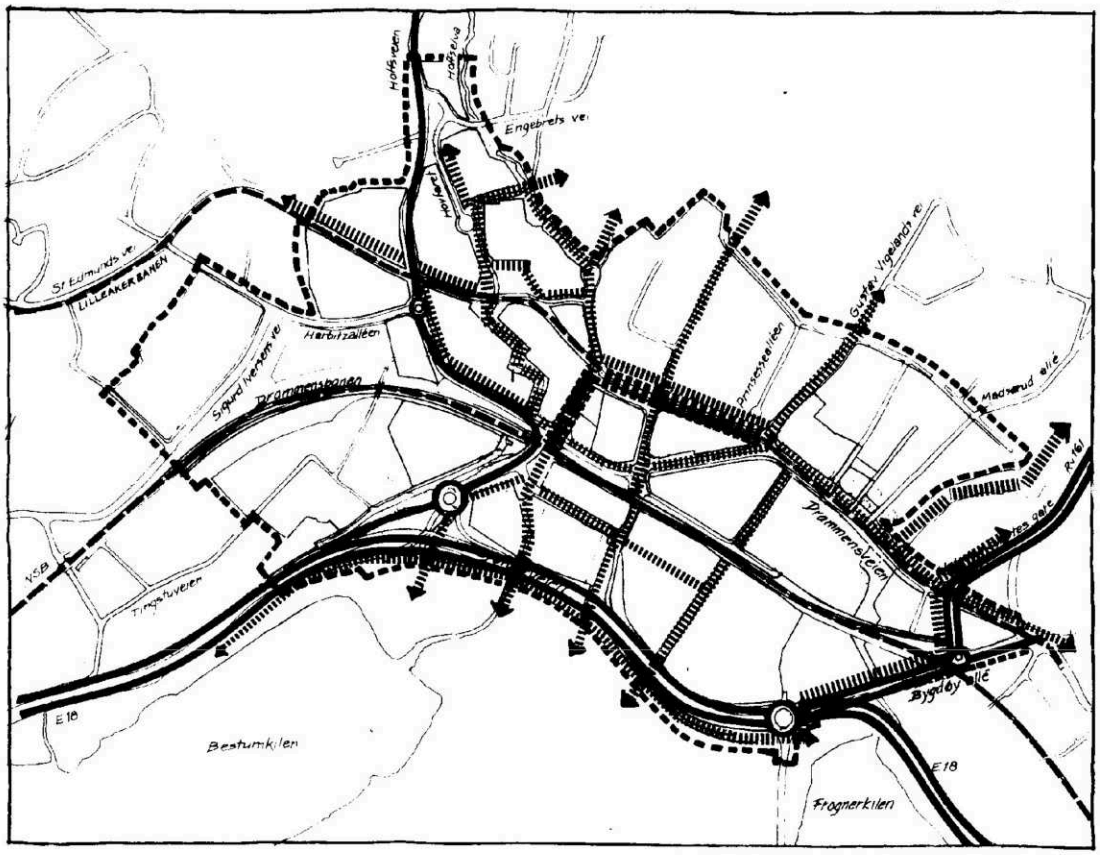
AREALOVERSIKT

Sone Nr.	Max. u-grad	Max. gulv-m 2	Kommentar
1 A	1,0	6.000	
1 B, C, D	0,3	-	Boligbeb./fortett.
1 E	1,2	22.000	
2 A	1,5	45.000	
2 B	1,5	20.000	
3 A, B, C	1,0	70.000	
4 A	1,5	24.000	
4 B	1,3	40.000	
4 C	1,0	9.000	
5 A	1,5	15.000	
5 B	1,5	9.000	
6 A	1,2	25.000	
6 B	1,5	21.000	
6 C	1,0	2.000	
7 A	0,4	-	Boligbeb./fort.
7 B	1,2	10.000	
8	0,6-0,8	-	Tett boligbeb.
9 A, B	1,0	20 000	
10 A, B, C, D	1,0	52.000	
11 A, B	0,3	-	Boligbebyggelse
12 A, B	0,8	10.000	
12 C, D, E	0,3	-	Boligbebyggelse
113 C, D, E	0,5	-	Boligbebyggelse

Totalt: Ant. gulv m2 ved max. utb: 400.000 m2 næringsarealer

(inkl. P-hus etc.)

10.4 Kommunikasjoner



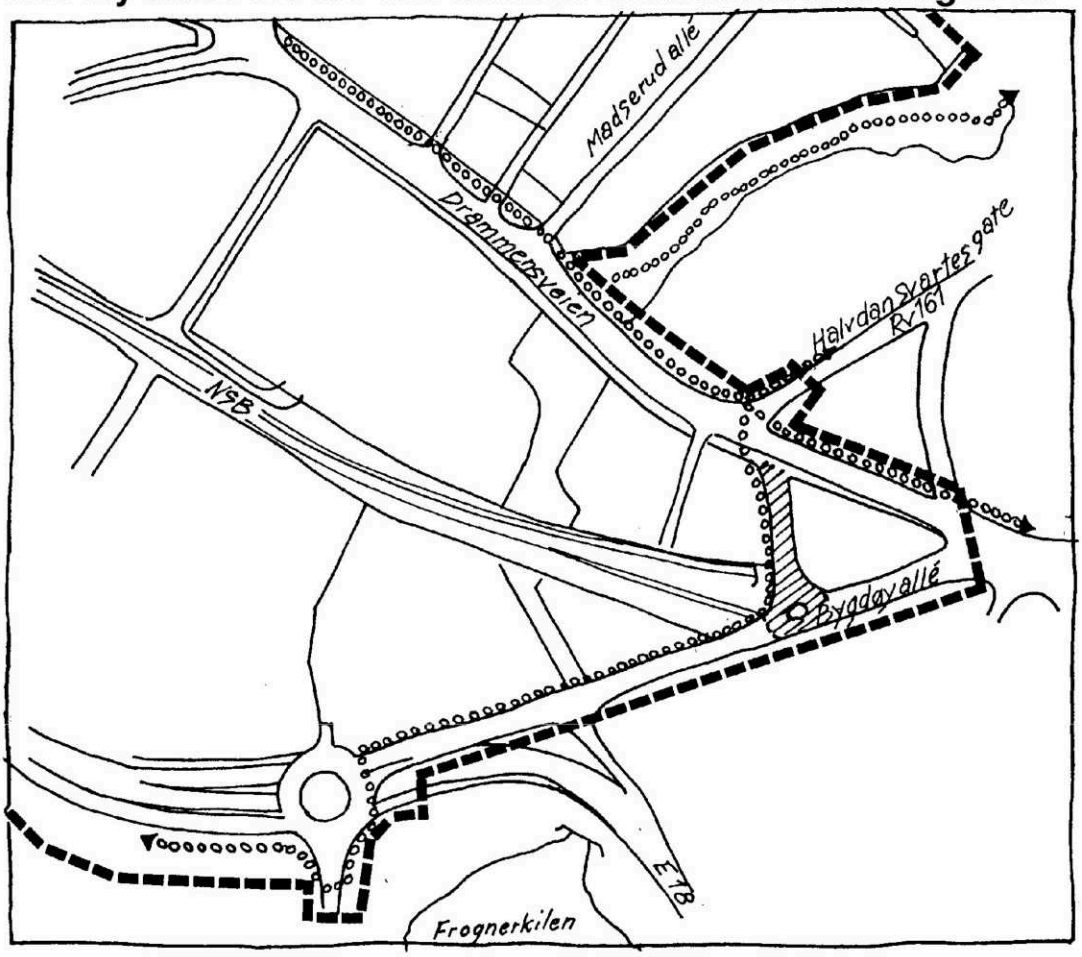
De viktigste hovedårene opprettholdes i nåværende traseer: jernbanen, Lilleakerbanen, med Drammensveien og Hoffsveien i utbedret stand i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

Det foreslås ny nedføring av Rv 161 på E-18 (Halvdan Svartesgt. Bygdøy allé, Bygdøykrysset), slik at Drammensveien gjennom Skøyen kan nedgraderes til lokal hovedvei med vanlige lysregulerte kryss.

Det foreslås anlagt kollektivgate (trikk og buss) fra Gustav Vigelands vei til Askekroken på nåværende trikketrasé, og i søndre del av Nedre Skøyen vei.



10.5 Ny trasé for Rv 161 mellom Drammensveien og E-18



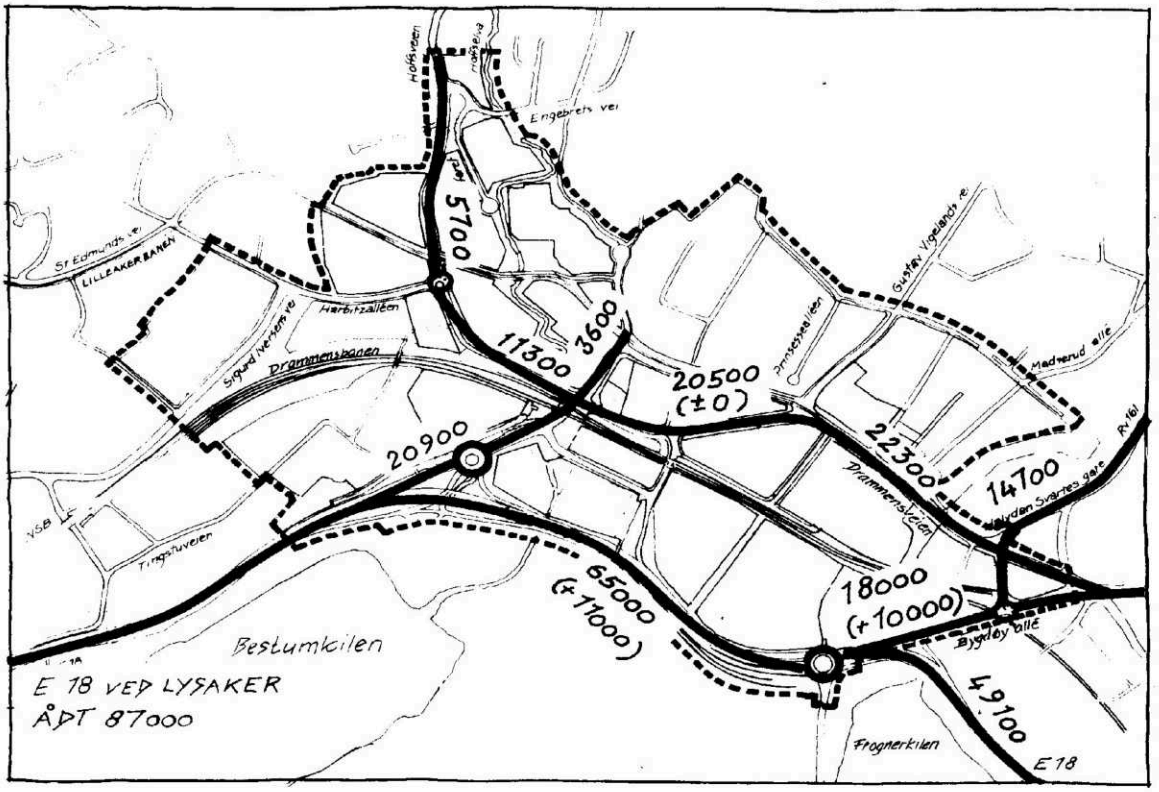
For å føre gjennomgangstrafikken E-18 Kirkeveiringen utenom Skøyen foreslås Rv. 161 i egen trasé fra Halvdan Svartes gate til Bygdøy allé ved jernbanebroen og derfra via Bygdøy-krysset inn på E-18.

For Drammensveien gjennom Skøyen gir dette mulighet for en betydelig nedsatt trafikk d.v.s. en trafikkreduksjon på 10-30%.

Ved bygging av en ny kjørebro kan Bygdøykrysset på forholdsvis enkel måte ombygges til rundkjøring med E-18 løpende under som i dag.
Prosjektet forutsettes bearbeidet i samarbeid med Vegdirektoratet.

NY TRASÉ
GANG-/SYKKELVEI

10.6 Trafikkbelastninger på veinettet



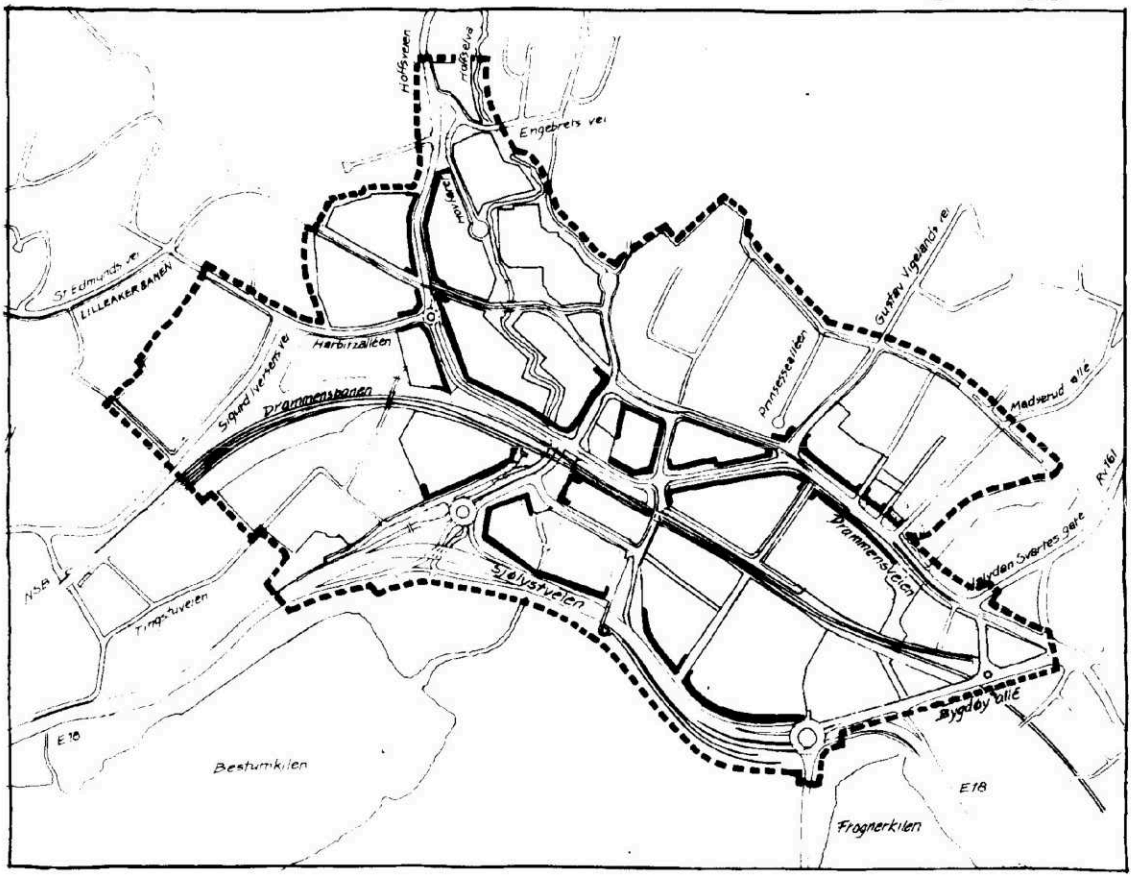
Ved full utbygging av Skøyen d.v.s. med et stipulert tall for nye parkeringsplasser på ca 2600, vil dette parkeringsantallet alene føre til en trafikkvekst generelt i området PA ca 15-20% i rushtimene. En slik trafikkvekst vil selv med forlenget Kirkeveiring føre til at trafikken i Drammensveien gjennom Skøyen omtrent blir på dagens nivå.

For Drammensveien gjennom Skøyen anbefales ikke rundkjøringer. Rundkjøringer gir dårlige forhold for både kollektivtrafikk og fotgjengere. Lyskryss gir bedre mulighet for kollektivprioritering, samt bedre forhold for fotgjengere. For krysset vest for Varemessen er likevel foreslått rundkjøring da det her ikke er så mye fotgjengertrafikk, samt at rundkjøring synes trafikkmessig å være best egnet. For krysset mellom den forlengete Kirkeveiring/Bygdøy allé og Bygdøy allé/Sjølystveien må en nærmere analyse klarlegge om rundkjøring eller lyskryss er best.

Sjølystveien har allerede i dag store kapasitetsproblemer, og forlenget Kirkeveiring og utbygging på Skøyen betyr at trafikken på Sjølystveien ved Varemessen stiger med 15-20%. Dette innebærer at et ekstra felt på E-18 er ønskelig. Som første etappe kunne 3 felt mellom Bygdøykrysset og Varemessen avhjelpe noe PA kapasitetsproblemene. Det er imidlertid av vesenetlig betydning at arbeid med å utrede fremtidig veiføring og forbedring av kapasitets-problemene for E-18 forbi Skøyenområdet tas opp og får en snarlig løsning.

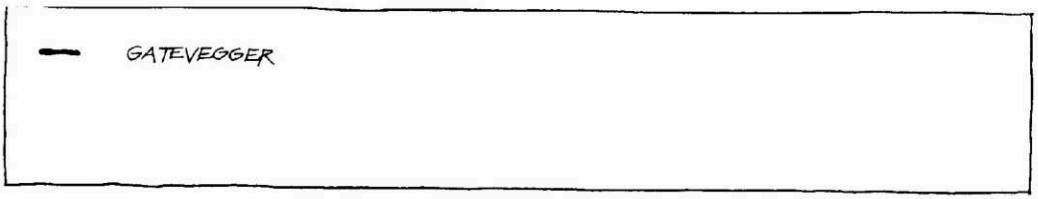
- TALLENE VISER DAGENS ÅRSDØGNTRAFIKK (ÅDT)
- TALLENE I PARENTES VISER ØKNING I ÅRSDØGNTRAFIKK VED FULL UTBYGGING AV SKØYEN OG MED FORLENGET KIRKEVEIRING

10.7 Gaterom og -vegger

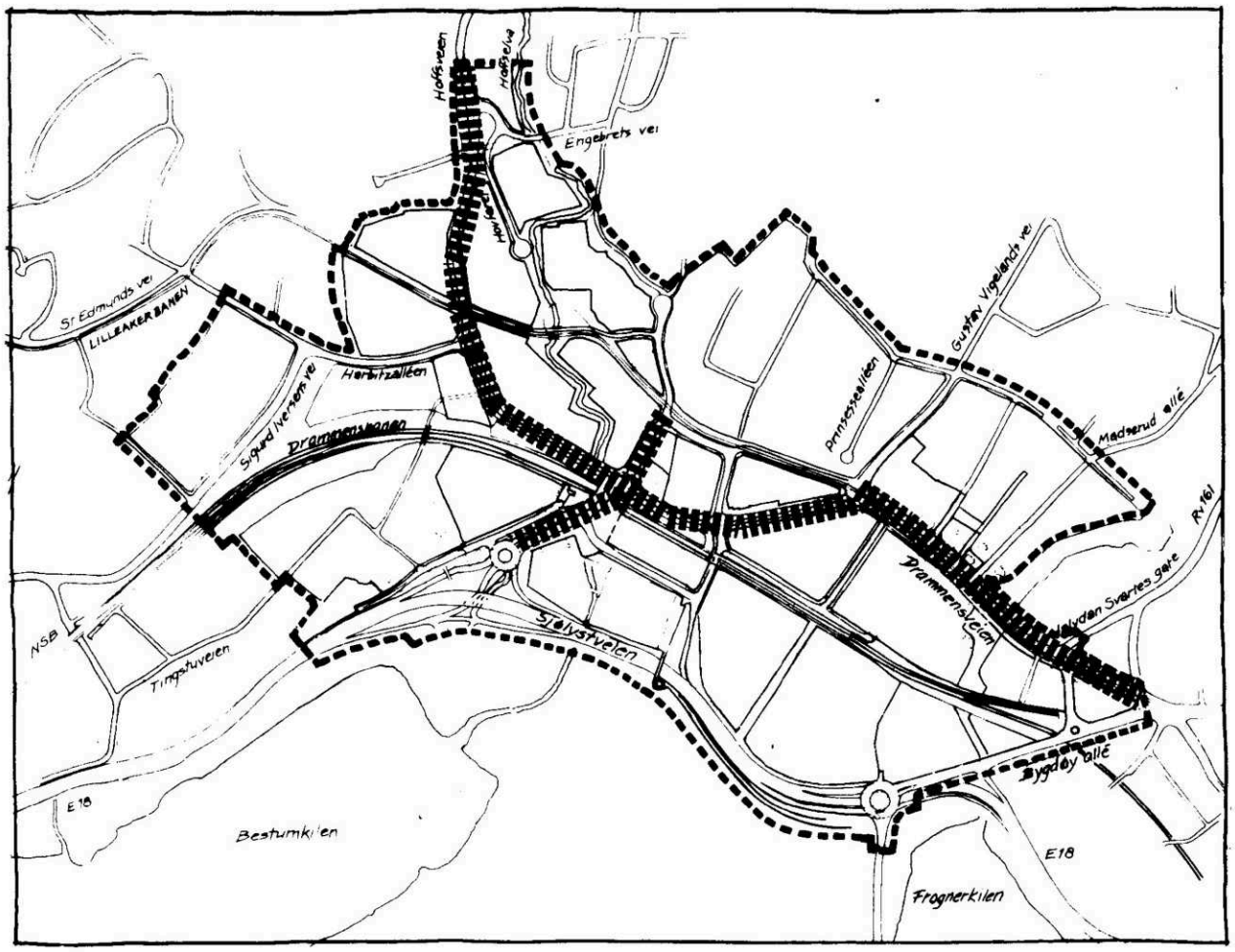


Nærings- og servicebyggene på begge sider av Drammensveien,
Hoffsveien og Nedre Skøyen vei bør ha faste og rike fasader i gatelinjen (pålagt byggelinje). Dette vil bidra til å stramme opp gatebildene. Første etasjene bør ha publikumsorienterte funksjoner - ikke parkeringshus. Mest mulig ens gesimshøyde i de enkelte gateløp. I prinsippet 4- 5 etasjer mot gatene. I senteret kan etasjehøyden for enkeltbygg gå opp i 8 - 10 etasjer.

Det store åpne trafikklandskapet vest for Varemessen må strammes opp.



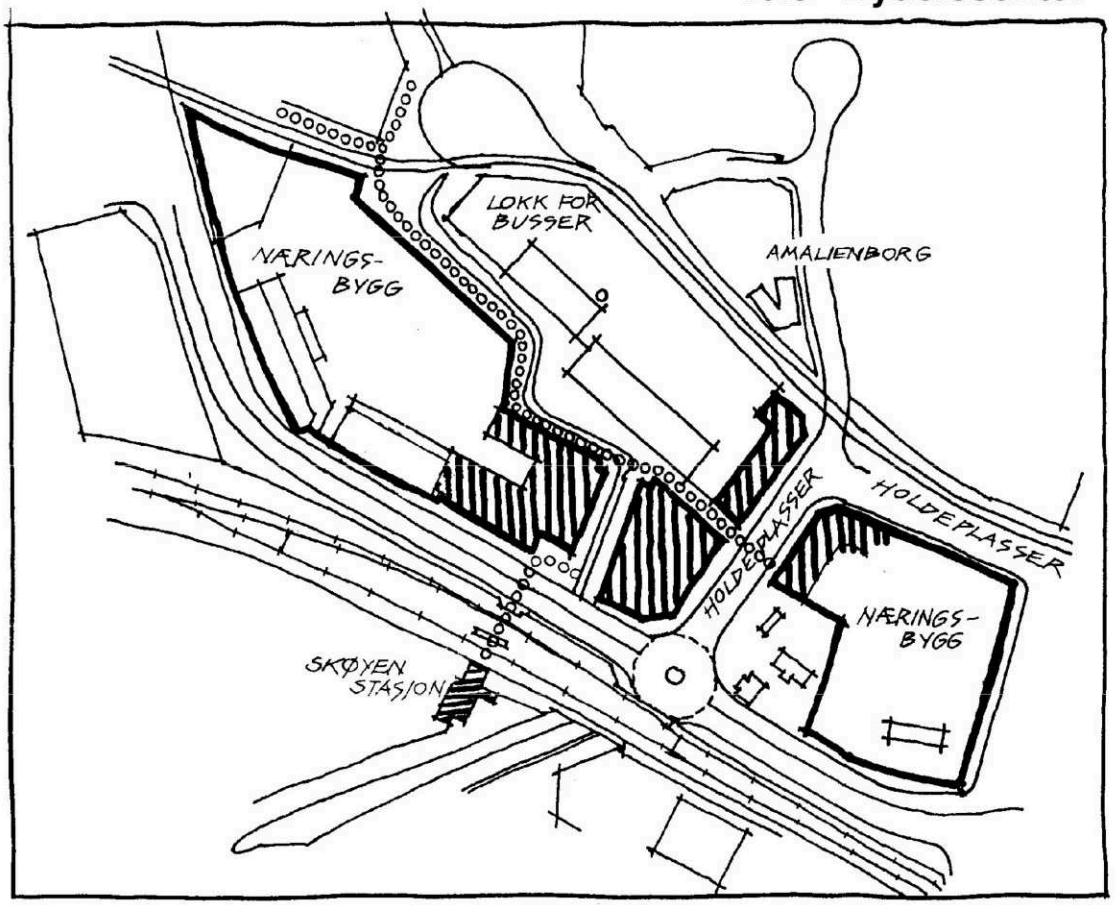
10.8 Gatetrær



De viktigste gatestrekninger bør få trerekker på begge sider av gaten. Trerekkene skal bidra til å markere "begynnelsen og slutten" på Skøyenbyen og som oppstramming og berikelse av gaterom og gatestrekninger.

ALLÉBEPLANTNING SOM OPPSTRAMMING AV GATEROM

10.9 "Bydelssenter"



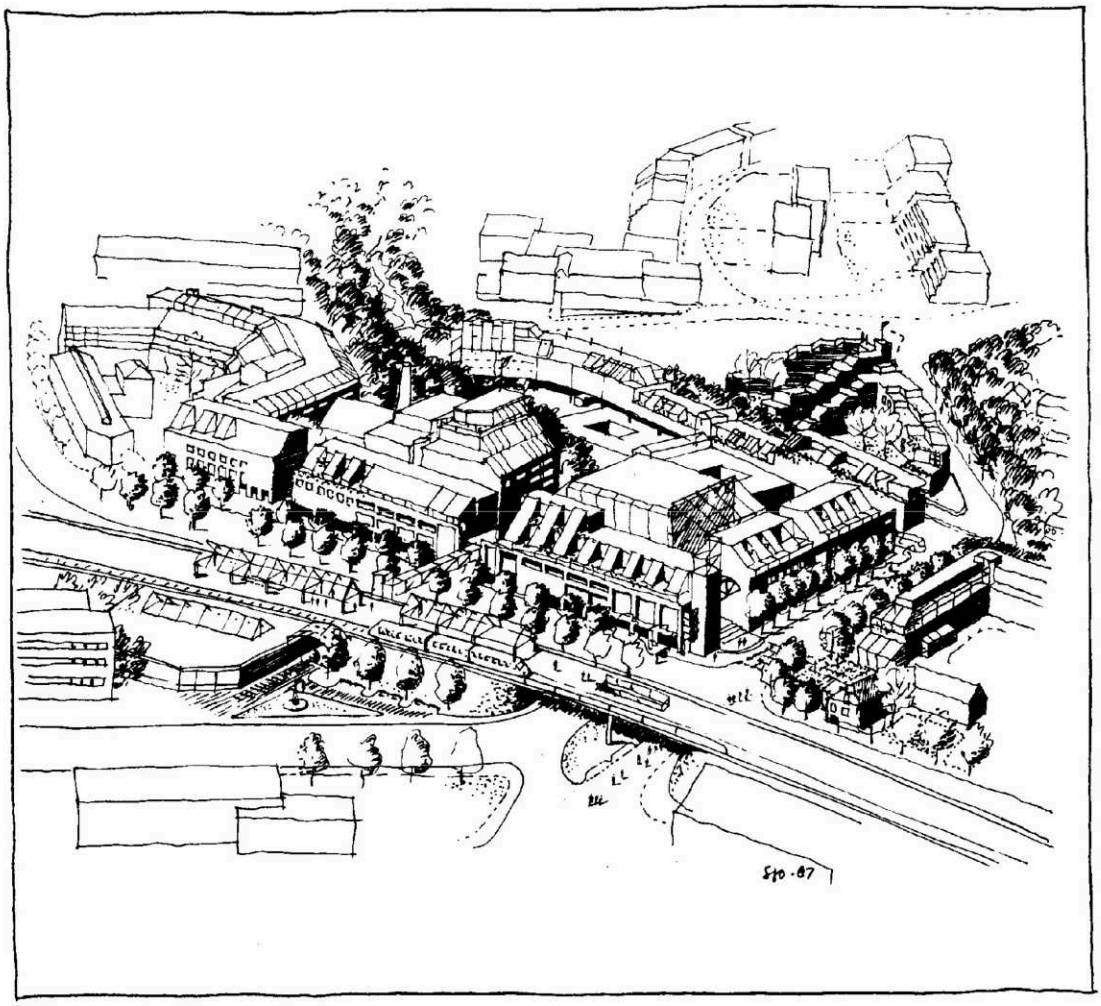
Den ideelle lokalisering av et senter på Skøyen er arealene på begge sider av Hoffselva, på hjørnet av Hoffsveien -Nedre Skøyen vei, og på østsiden av Nedre Skøyen vei ("Esso-tomten").

Senteret bør inneholde butikker, former for helse- og sosialtjenester, restauranter, hotell, rom for trim, møtelokaler etc., og boliger. Amalienborg utnyttes for boliger og primær lokalservice for bydelen.

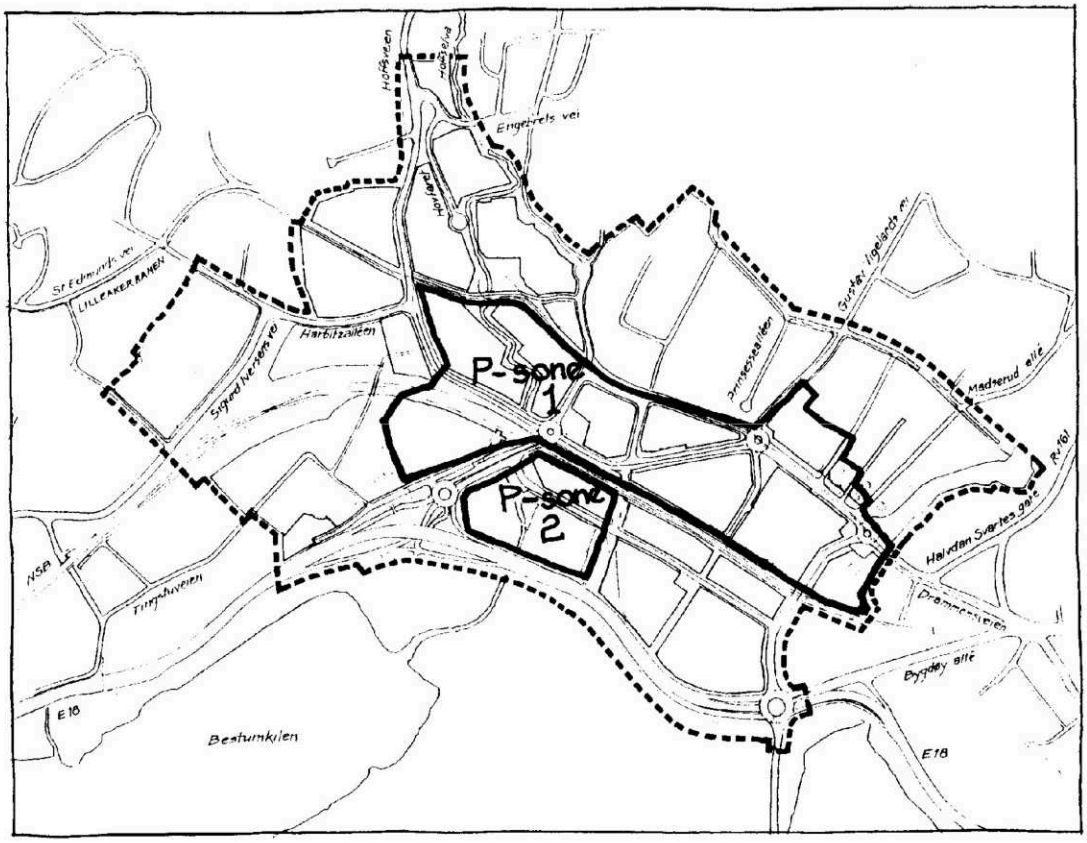
Senteret knyttes til Skøyen stasjon ved gangforbindelse under sporene og med fotgjengerforbindelse i parkdraget nordover langs Hoffselva.

Om man finner muligheten for flytting av bussparkeringen ut i et fjellanlegg "bak" Amalienborg bør det frigjorte "bussareal" disponeres til boliger.

10.10 Skøyen senter sett fra syd



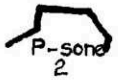
10.11 Parkeringssoner og P-løsninger



Skøyen ligger i ytre sone, men grenser til indre sone i øst. Det foreslås at laveste P-normer for ytre sone gjøres gjeldende for planområdet nærmest kommunikasjonsknutepunktet ved Skøyen stasjon og trikkens "nedslagsfelt", (P-sone 1).

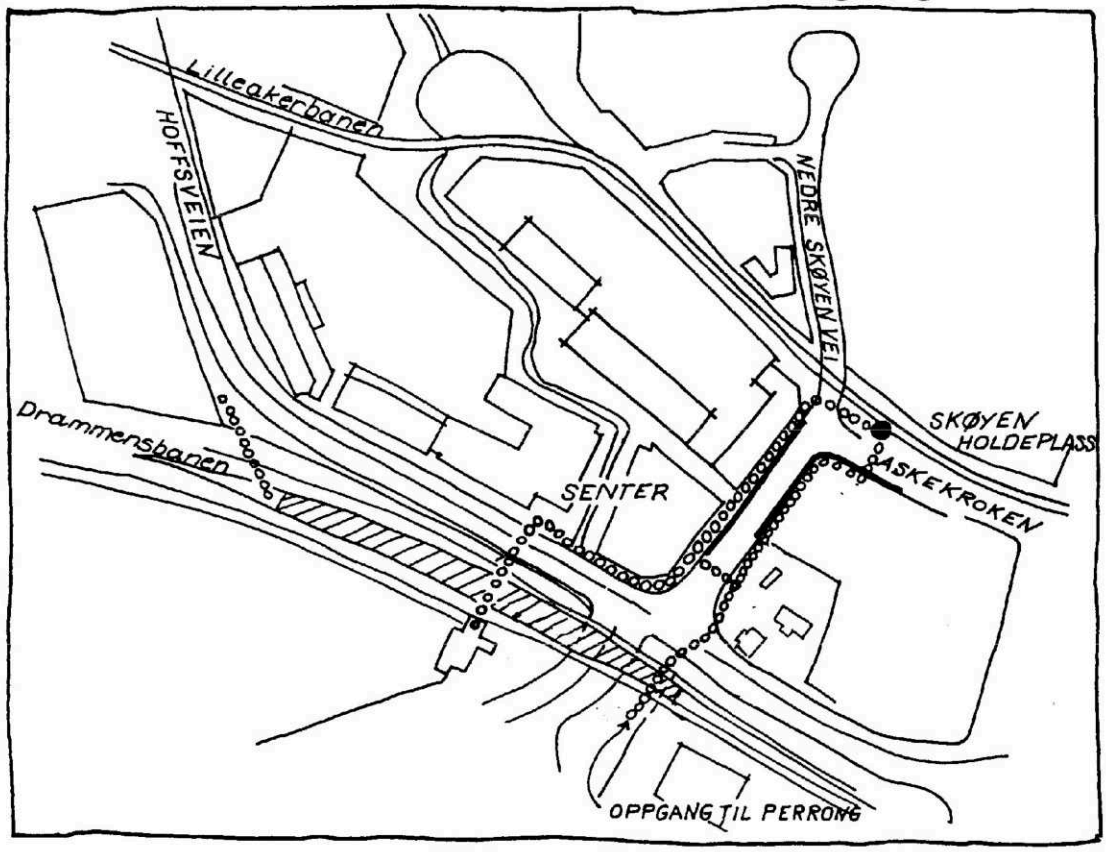
For Varemessen, P-sone 2, må P-kravene løses med P-hus på egen tomt eller i tilstøtende kvartaler.

Parkeringsbehovet må ellers løses på egen grunn som en del av Øvrige bebyggelse.



PARKERINGSSONE-MARKERING

10.12 Omstigningsforhold



Skøyenområdet har et meget godt tilbud på offentlige befordringsmidler med både trikk, busser og jernbane. Det er viktig å legge forholdene tilrette slik at man får best mulige omstigningsforhold mellom de forskjellige systemene. Dette foreslås gjort på følgende måte:

Drammensveiens undergang under jernbanen ved Skøyen stasjon forskyves en tanke mot vest, derved kan eksisterende undergang, med en liten utvidelse bli en del av en gangakse fra Skøyen trafikkholdeplass og helt frem til Varemessens hovedinngang. Direkte fra denne gangaksen har man ved ramper evt. heis få direkte kontakt til togstasjonens perrong. I nevnte gangakse d.v.s. i Nedre Skøyen vei blir det bussholdeplasser på begge sider. Dette omstigningsareal vil forøvrig også ha en meget gunstig beliggenhet i forhold til bydelsenteret på Skøyen.

Om "hybelhustomta" får en lavere bebyggelse som harmonerer med Sofienlund og med en utadrettet bruk, vil dette omstigningsareal eller gangstrøk kunne bli et meget attraktivt og hyggelig parti på Skøyen.

BUSSHOLDEPLASSER
TRIKKEHOLDEPLASS
PLATTFORM SKØYEN STASJON
GANGVEIER

11. planlov, behandling, bruk

11.1 Ny plan- og bygningslov

Kommunedelplanen er hjemlet i § 20-1 i den nye plan- og bygningsloven. Plankartet i mål 1:2000, datert juni 1986, revidert april 87, vil utgjøre "Arealdelen" av kommunedelplanen (§20-4).

Plankartet angir arealer for byggeområder (20-4-1)
oppdelt i byggeområder for:
: nærings- og servicevirksomheter, og boligområder.
: Planen viser dessuten arealer for kommunikasjoner (veier og baner) (§20-4-6).

Det kan gis utfyllende bestemmelser til plankartet etter
spesifikasjoner gitt i § 20-4 a - f.

Av spesifikasjoner følgende punkter å være
mest aktuelle for Skøyenplanen :

pkt.a : som fastsetter at bygging m.v. ikke kan igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan og,

pkt.f : som gir adgang til å unnta bestemte angitte arealer fra rettsvirkningen som følger av lovens § 20-6 første ledd : "igangsetting av arbeid og tiltak må ikke tillates dersom disse er i strid med arealbruk og bestemmelser i arealplanen", eller annet ledd som sier at "kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan".

11.2 Behandling

Den formelle behandling av kommunedelplanen beskrives i lovens § 20-5:

"I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt.
Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlig interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27-1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.
Har fylkeskommunen eller berørte statlige fagmyndigheter hatt innsigelse til kommuneplanens arealdel, skal arealdelen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til godkjenning, dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene. Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Når samlet kommuneplan, arealdel eller rullert handlingsprogram er vedtatt av kommunestyret med rettsvirkning, skal det sendes et eksemplar til departementet, fylkesmannen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til orientering. Selv om fylkeskommunen eller berørte «statlige fagmyndigheter ikke har hatt innsigelser mot kommuneplanens arealdel, kan departementet, etter at kommunestyret er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Kommunen må være underrettet om at planen vil bli endret innen 3 måneder etter at departementet har mottatt den.
Når planen er endelig, skal den kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen.
Departementets vedtak om å godkjenne eller endre arealdelen kan ikke påklages. Reglene i denne paragraf gjelder tilsvarende for behandling av kommuneplanens arealdel eller handlingsprogram som omfatter deler av kommunen eller bestemte virksomhetsområder.
Ved revisjon av kommuneplanen eller av hovedelementene i slik plan alene gjelder bestemmelsene i denne paragraf i § 33 tilsvarende".

11.3 Bruk av planmaterialet.

Arealdelen (1:2000)med bestemmelser og rapporten forutsettes ellers benyttet i forbindelse med byplankontorets behandling av enkeltsaker i planområdet. Rapporten er ikke fremstilt med tanke på å formulere standpunkter til alle regulerings- og byggesaker som er registrert. Det er imidlertid å håpe at blant annet de vurderinger og anbefalinger som er gitt i sonebeskrivelsene kan være til nytte under arbeidet med de ulike enkeltsaker. Det er ellers å håpe at planmaterialet kan være til nytte på et forberedende stadium i bygge- og reguleringssaker. Det er viktig at planens intensjoner kan gjøres kjent for utbyggere så tidlig som mulig.

Det er også viktig at andre etater med ansvar for ulike sektorer i kommune og stat blir informert om intensjoner, forslag og vedtak.

Vedlegg

1. Andre Aktuelle plan- og utbyggingssaker, pr høsten -85

ANDRE AKTUELLE BYGGESAKER M.M.

1) Drammensveien 173 - 177. Kontor for Ake Larson, ca. 6000m2 under bygging.
2) Drammensveien 127 (Tørrkopi). forespørsel om påbygg.
3) Gamle Madserud allé 2. Bruksendring godkjent av bygningsrådet.
4) Drammensveien 123 . 125. Bruksendret?
5) Harbitzalleen 2 m.fl. Byggemelding for kontorbygg (Klaveness 2 m.fl.). Ca. 3.000m2.
6) Drammensveien 134, "Moniertomta". Under utbygging til kontor. Ca. 16.000m2.
7) Hoffsveien 65 (skipsreder Ø. Lorentzen). Kontorbygg under oppføring.
8) Elsero, Jonsrudveien 1. Søknad om bruksendring fra eldreinstitusjon til kontor. Ikke anbefalt av byplansjefen.
9) Diverse påbygg/tilbygg langs Hoffsveien/Hovfaret.

ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER

1) Skøyenkrysset. Regulert undergang ikke opparbeidet. Ny rundkjøring ved Varemessen.
2) "Hoffsdiagonalen". Nytt forslag fra BU 38 foreligger.
3) Trafikksaneringsplan Hoff/Smestad. Skal tas opp når regulert ny Hoffsvei er opparbeidet.
4) Gjennomkjøringsproblemer. Madserud allé, Thv. Erichsens vei, G. Vigelands vei. Brev fra beboere oversendt veivesenet (skilting).
5) Bydelshus (BU 38) + andre offentlige behov.

ANDRE MULIGE PROSJEKTER

1) NEBB - oppryddings- /utviklingsplan/arkitektkonk.
2) Varemessen - utvidelsesplan stilt i bero. Parkeringsproblemer.
3) Nedre Skøyen vei (Forbo). Forespørsel om omregulering.
4) Eureka, Hoffsveien 1 (Kværner). Kværner vurderer "utviklingsplan".
5) Tingstuveien (Selvaag). Forprosjekt/reg.utkast ventes.
6) Øst for Hoffsveien ved Hoff gård (kontor el. bolig/barnehage). 2 prosjekter. Forprosjekt/reg.utkast ventes.
7) Apothekernes Lab., Harbitzalleen 3-5. "Utviklingsplan" ventes.

Vedlegg 1


AKTUELLE REGULERINGS-SAKER
ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER
ANDRE AKTUELLE BYGGE-SAKER M.M.
ANDRE MULIGE PROSJEKTER
april 1986
asplan
VESTRE GRÅVLI
Nedre Sikkerstad
SKOYEN
E18 Drammensveien
Bestumkilen

2. Spørreskjema til Næringsdrivende i Skøyenområdet.

3. UTVIKLING OG BEHOV I FREMTIDEN

- utviklingsperspektiver
  de nærmeste 5-10 år

- produksjonens art

- tomtebehov

- gulvkv.meter

- antall ansatte

- annet

For eventuelle nærmere konsultasjoner ønsker vi opplyst Deres kontaktperson:

Navn: ..... telefon:.....

SVARFRIST: 15. JANUAR 1986

Vedlegg 2

VEDLEGG
Disposisjonsplan for Skøyen - Spørreskjema til næringsliv/grunneiere

Bedriftens/grunneiers navn, og adresse:

.....

1. DAGENS FORHOLD

1 * bedriftens art:
(produksjon,
service-, lager,
forretning
etc.)

2. * Arealer

- gårds- og bruksnr.
- tomtestørrelse
- eierforhold

* Bebyggelse

- antall m 2 : (totalt)
  - prod./lager
  - kontorer
  - butikker
  - boligformål
  - annet
- bygningenes alder
- bygningenes standard

3. * arbeidskraft:

- antall ansatte
- art (funksj./arb.)
- bostedskommune (%)
- vanligste arbeids-reisemåte

4. * service (bedriftens-)
blir dekket i:

-Skøyen-området
-i sentrum
-i andre deler av
-byområdet

Vedlegg 2

2. PROBLEMER

Her spesifiseres (i stikkords form) bedriftens problemer med hensyn til byplanmessige forhold:

- arealer

- kommunikasjonsproblemer

- parkering

- lokaliseringskriterier

- annet

3. Oversikt over næringsarealer/planlagte tillegg

Navn	G/B	Tomte-areal m2	Bebyg-gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Niels Torp	3/230	1.070	275	+ 300	Felles regulerings-forslag om kontorbygg
Leif Høegh & Co. A/S Prinsesse alléen 1 & 8	3/59	7.000	0	+6.700	" "
Leif HØegh & Co. A/S Dr. v. 134	3/45	16.000	+16.760	+(7.000)	Underbygging, ytterligere planlegges
Oslo Ridehus A/S	3/136	4.000*	3.000*	-	(anslag)
Thrane, G & N Dr.vn. 127	3/206	1.700*	2.500*	-	(anslag)
3/17					
Gustav Thrane-Steen	31/12	5.000*	4.000*	-	(anslag)
Gustav Thrane-Steen	3/27	1.000*	400*	-	(anslag)
3/18					
Gustav Thrane-Steen	31/203	10.000*	8.000*	-	(anslag)
Reidar Agdestein A/S Madserud all. 2	3/80	800	440	-	
Bjørg Eggen Dr.vn. 158	5/94	2.500	2.350	+ 100	Søknad om tilbygg til bensinstasjon
Dieselgården A/S Dr. vn. 159	5/68 5/58	9.000*	9.000*	-	(anslag)
Kjøles bilforr. Dr.vn. 161	5/65	10.000	7.000	+ 3.000*	(Planer omnybygg ikke konkretisert)
Selvaagbygg A/S	5/9	6.300*	0	+ 9.000*	Ikke framlagte planer (anslag)
Drammensvn. 165/167	5/15 5/18	3.450	ca.450	+ 4.600	To boliger, søknad om omreg. til kontor
Ake Larson, Dr.vn. 173,175,177	5/35	6.000*	0	+ 6.000	Under bygging
5/37					
SUM :		370.000*	250.000*	+90.000**	

* Tallene merket med stjerne er usikre
** Nybyggingsarealene er ikke inkl. Olsens Enke

Vedlegg 3.

OVERSIKT NÆRINGSAREALER PÅ BAKGRUNN AV SPØRREUNDERSØKELSEN

Navn	G/B	Tomte- areal m2	Bebyg- gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Thune Dr.vn. 130 v/Eiendomskons.	3/29	31.000	25.000	+10.-15.000	Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Eureka (Kværner) v/Eiendomskons. Nybygg	3/58	21.000	ca.12.000*	+15.000*	Planlegger fornyelser og
NEBB A/S	3/31	70.000	70.000		Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Norges Varemesse hotell	3/417	27.000	22.500	+ 4.500	Utvidelse samt ønske om
Norske Shell A/S	3/181	1.000	-	+ 200	Ny bensinstasjon
Norsk Telektron A/S Dr.vn. 126	3/430	2.000	5.300		Fullt utbygget
Tetra Pak A/S	3/450	3.600*	2.000*		(anslag)
Maskin A/S Zeta N. Skøyenvn.24	3/500	5.225	4.765	+(1.400)	Langsiktig utvidelseplan
Skøyen bilsentr. O.K.	3/448	14.000*	5.000*		(anslag, grunn festes av
Esso Norge A/S	3/46-20	9.900	-	12.000	Hovedadm., nybygg utsatt
Olsens Enke A/S	30/6	41.000	0	26.000/ 40.000	Boligforslag/- kontorforslag
Stibolt Noble (tennishallen)	3/190	2.500*	1.500*	-	
Klaveness Chartering A/S	5/12	1.500*	-	3.000*	Under bygging
Sigurd Olsvold Harbitzalléen 2A	5/13	1.000	0	-	Under bygging
Titas & Fram inv. A/S	3/269	1.700*	1.500*	-	(anslag)
Apotekernes Laboratorium	31/56-16/-60	17.300	14.300	+ 4.500	Nybygg 1986, Ønske om nye 4.000 m2
Belvedere A/S Hovfaret 4	31/28	4.300	5.500	(1.500)	
Norsk Dampkjelfor. Hoffsvn. 13	31/127	2.000*	2.000*	-	(anslag)
Fellesdata A/S	3/516	23.000	17.500	0	Nytt anlegg
Hovfaret 13, Maritime	31/47	2.990	550	+ 4.300	Forslag om nybygg
Harald A. Møller A/S	3/194	6.000*	ca.5.000	-	(anslag)
Harald A.M.Invest	3/509				

4. Sammendrag av bemerkninger i forbindelse med utleggelse til off. ettersyn i tidsrommet 1.8.-1.10/86 og 5.1.-9-2-87 og byplanskefens kommentarer. (i eget hefte).

Asplan

Asplan arealplanlegging og
kommunalteknikk a.s

Leif Tronstads plass 6
Postboks 25
1301 Sandvika
Tlf. (02) 54 33 50

Til næringsdrivende
i Skøyen-området

Deres brev av	Deres ref.	Vår ref. 13175 PB/me	Dato
19.12.1985			

DISPOSISJONSPLAN SKØYEN-OMRÅDET
EN REGISTRERING AV PROBLEMER OG PERSPEKTIVER

o Bakgrunn

Planutvalget har bedt byplankontoret utarbeide forslag til disposisjonsplan for Skøyen-området. Se vedlagte kartutsnitt.

Asplan er engasjert av byplankontoret for å utføre planarbeidene. Byplankontoret ved avdelingsleder Arild Enersen styrer planleggingsarbeidet.

O Hensikt

En viktig grunn for at dette planleggingsarbeidet nå settes igang er at kommunen ønsker å få oversikt over hvilket utbyggings potensiale næringslivet kan ha i Skøyen-området. Det foreligger i dag en lang rekke regulerings-/bebyggelsesplanforslag (omreguleringer) og prosjektforslag i området. Dette er alle private forslag som byplankontoret/bygningsrådet ikke vil behandle før det foreligger en samlet disposisjonsplan.

O Tidsplan

Disposisjonsplanarbeidet må derfor gjennomføres på kort tid. Arbeidet skal være avsluttet i løpet av mars 1986.

O Spørreskjema

Asplan er nå i gang med registreringer av eksisterende forhold i området. Vi er dessuten interessert i en kartlegging av byggebehov i de bedrifter som idag holder til i området.

I vedlagte spørreskjema har vi også stilt spørsmål om arten av virksomheten, arbeidstakerne, transportspørsmål, problemområder etc.

vi håper De vil være oss behjelpelig i dette kartleggingsarbeide. Spørsmålene er forsøkt utformet slik at de er matnyttige - det vil si at de er viktige for å kunne løse problemene - tilrettelegge for vekstmulighetene i området.
Alle svar vil bli behandlet konfidensielt. Svarfrist settes til 15. januar 1986.

Aplan Institutt for samfunnsplanlegging
Stavanger Bergen Trondheim Lillehammer Tønsberg Kristiansand

MEDLEM AV
RÅDGIVENDE INGENIØRERS

SERVICEKONTOR

Vedlegg 4

Spørsmål i denne forbindelse kan rettes til arkitekt MNAL Per Bonesmo eller arkitekt MNAL Ove Myrold på telefon (02) 54 33 50.

Med hilsen
for ASPLAN As,
Institutt for samfunnsplanlegging

Per Bonesmo
prosjektleder

Oslo

V270398

Mindre vesentlig reguleringsendring.Bygdøykrysser - E18 Sjølyst Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.03.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707420
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-3193, S-3432

Dokumentet består av 2 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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E18 SJØLYSTVEIEN - BYGDØYKRYSSET

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

§ 2. Området reguleres til: Offentlig trafikkområde; vei, fortau, gang- og sykkelvei og annet veiareal.
Friområde; turvei
Byggeområde: bolig

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79 eller senere forskrift / retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Det skal utføres innendørs støymålinger i Bygdøy allè 123 og 125 og det skal skiftes ut til støydempende vinduer og lyddempende ventiler/ventilasjonsanlegg i de leilighetene hvor gjeldende støykrav ikke oppfylles og hvor eierne ønsker det.

Det skal settes opp støygjerde/-mur langs eiendommen med gnr./bnr. 212/92, Bygdøy allè 123, dersom beboerne ønsker det. Støygjerdet/-muren skal utformes på en slik måte at det tilpasses bymessig bebyggelse.

Tiltakene skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Konstruksjoner, beplantning samt behandling av sidearealene skal utformes i tråd med Detaljplan, planhefte 2 datert 25.06.97.
Beplantning skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.
Eksisterende piletrær øst for Dronning Blancas vei skal beholdes.

§ 5. Gangfeltene i Bygdøy allè skal være opphøyde.

§ 6. Dersom det oppdages forurensede masser i grunnen, er grunneier / problemeier ansvarlig for både varsling til Miljø- og næringsmiddeletaten og for forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.
Det skal redegjøres for om utbyggingen vil medføre masseoverskudd.

§ 7. Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for "Bygdøy allè 135" (S - 3193, 12.09.90), reguleringsplan for "Bygdøy allè 135 - Skøyen Næringspark" (S - 3432, 07.09.94) samt reguleringsplan for "Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune" (S - 2255, 28.07.77 med endrede reguleringsbestemmelser i S - 2937, 01.10.87) gjelder ikke innenfor planområdet til planen for E18 Sjølystveien - Bygdøykrysset.

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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
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

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

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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-212/92, Bygdøy allé 123A, 0273 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	20.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

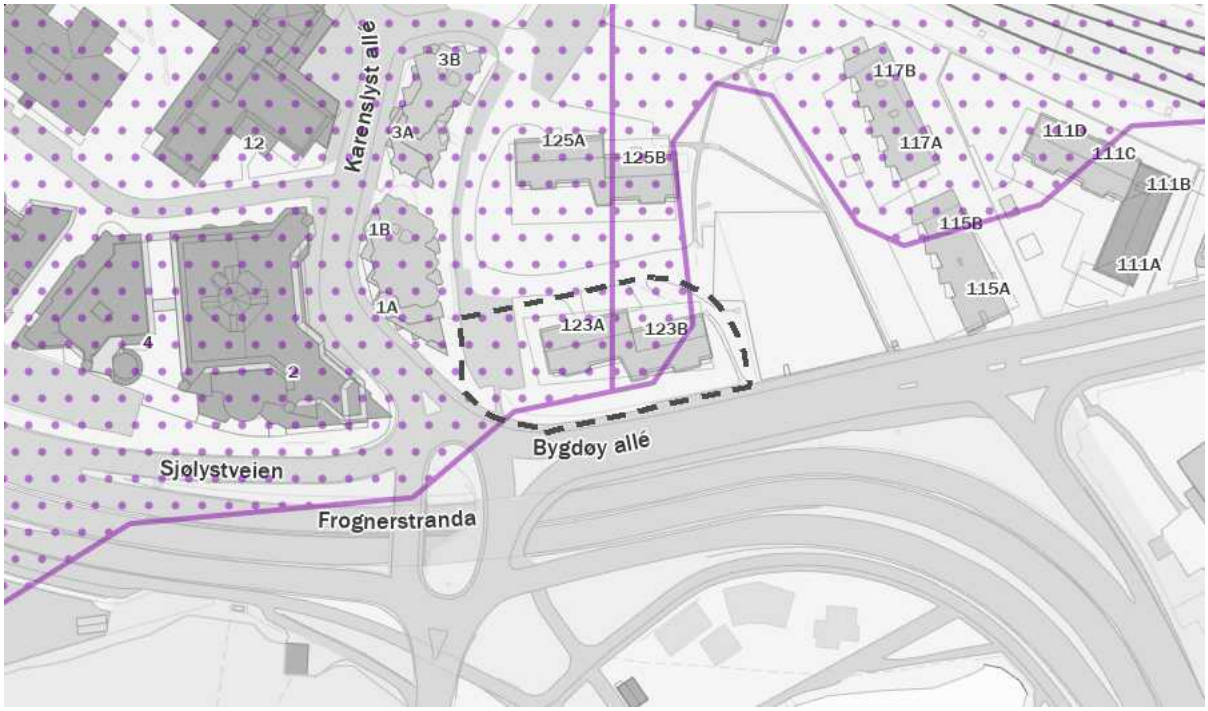
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	8.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.04.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

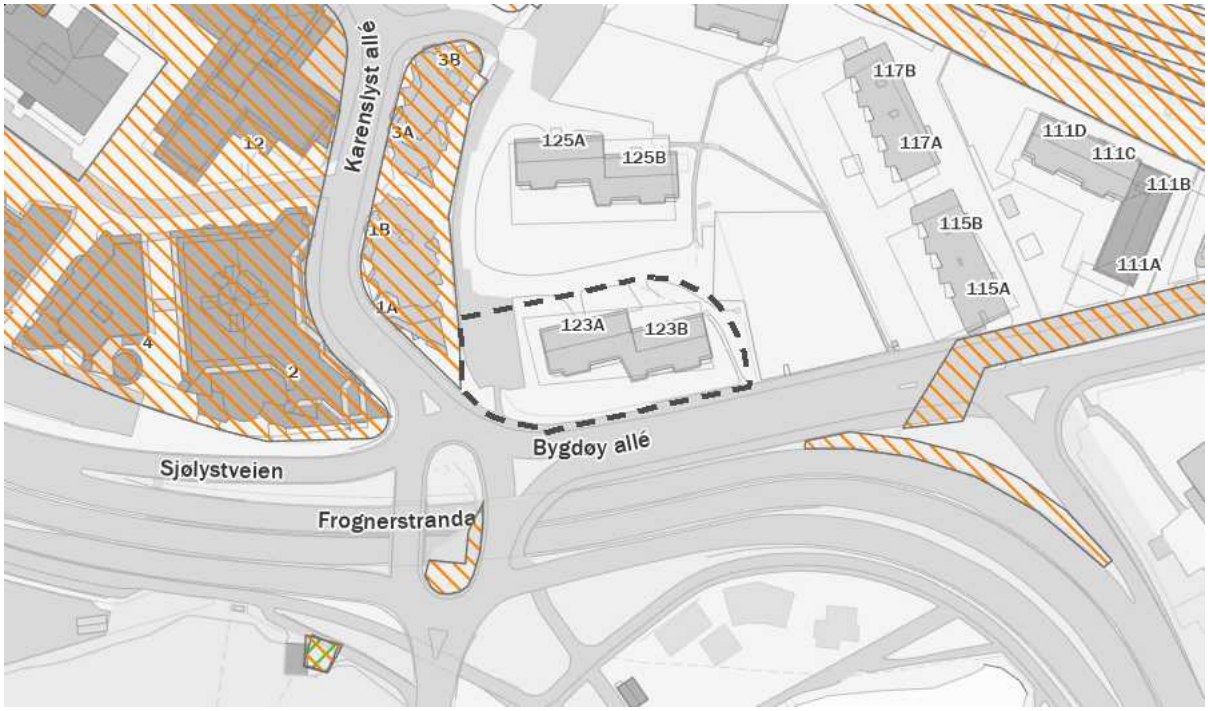
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurenset grunn

Sist sjekket:	20.04.2026			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

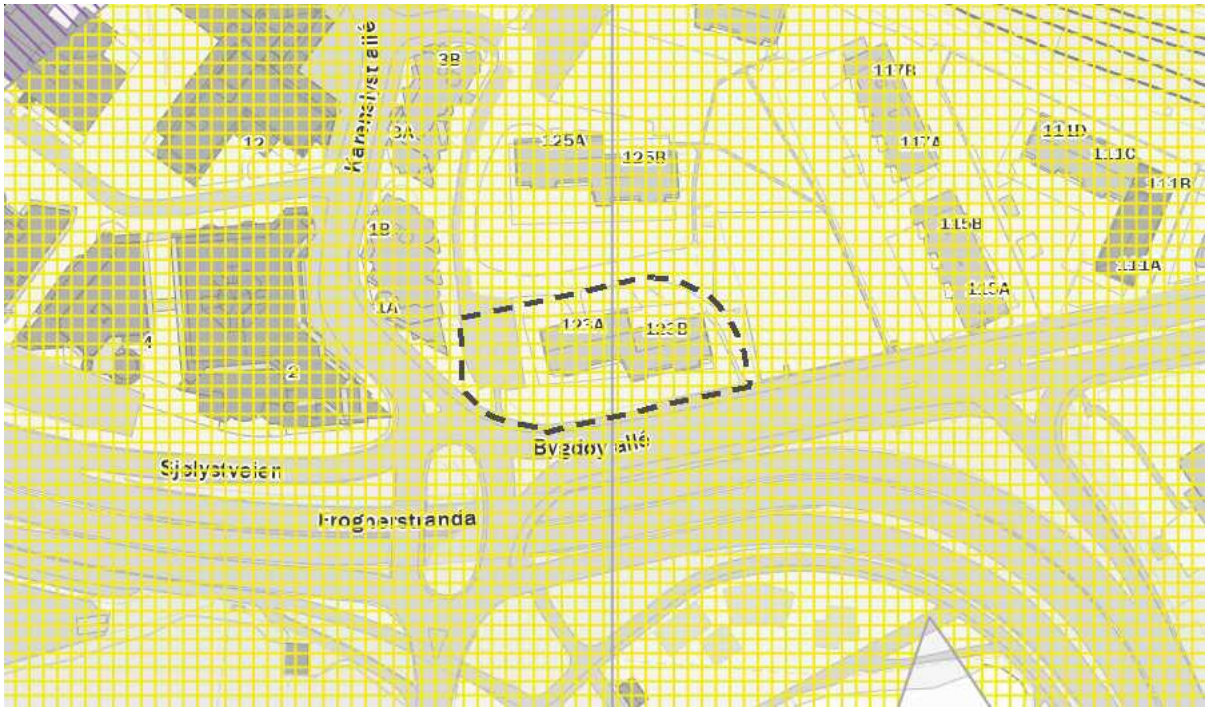
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

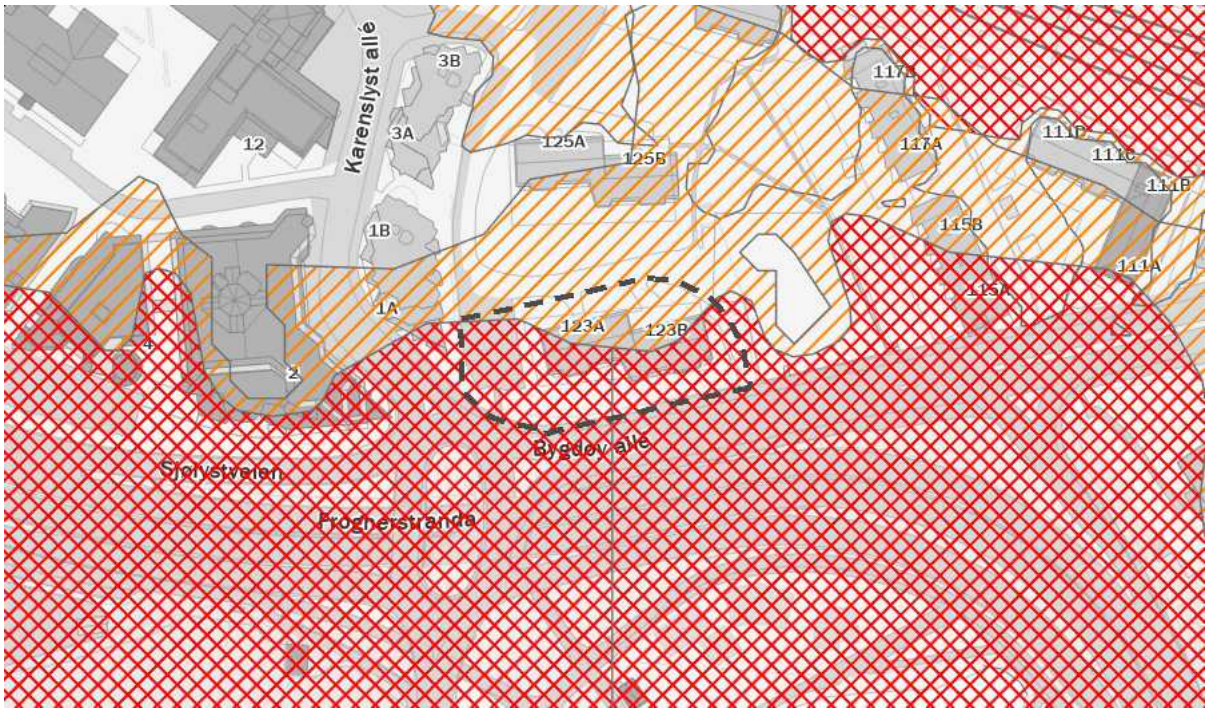
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 123 A, 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 92, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260220

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hans Christian Gjestvang

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 900 64 200

E-post: hans.christian.gjestvang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
