PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

FRØYAS GATE 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

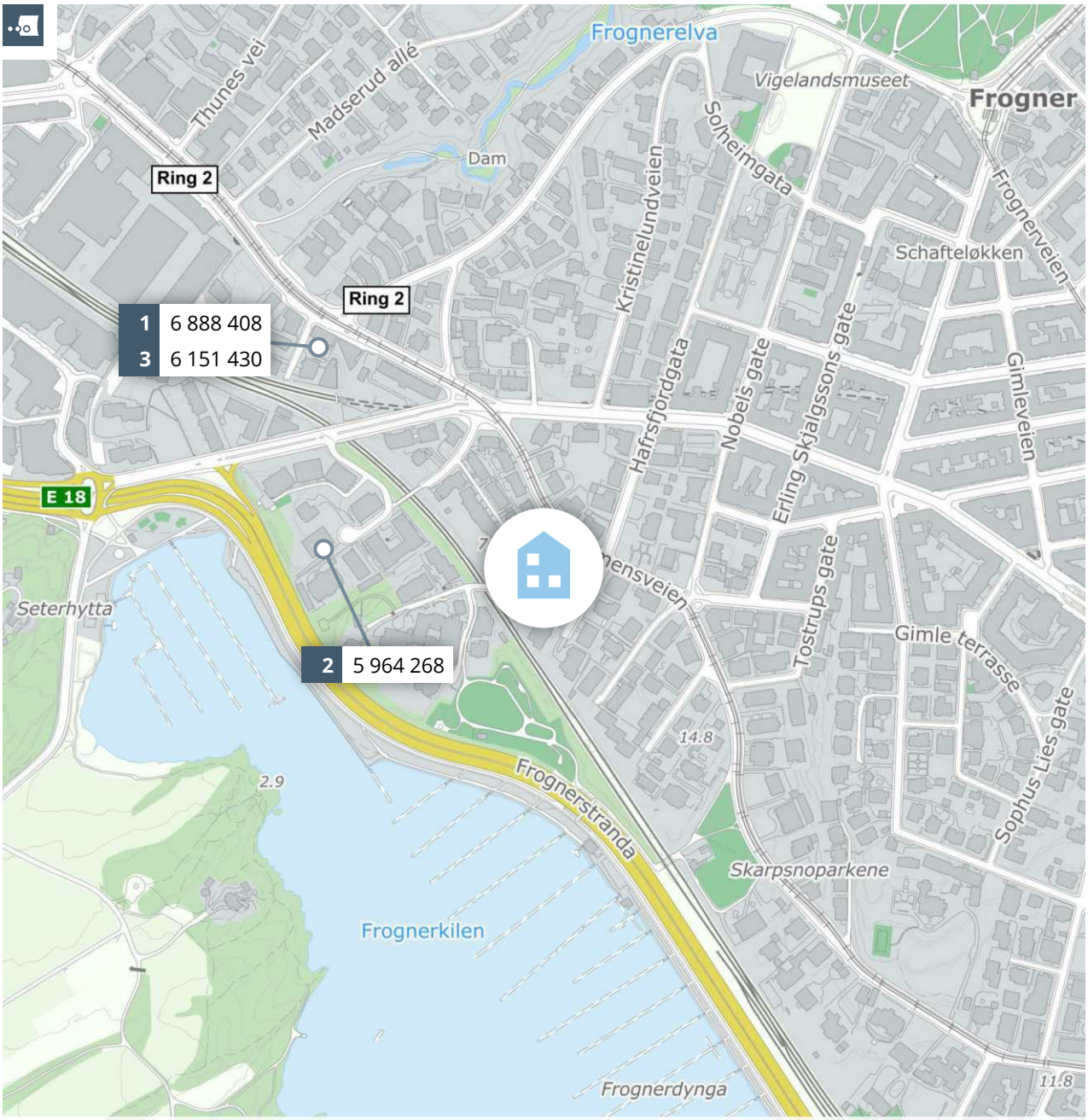
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRØYAS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 27.07.2026

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: Niklas Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frøyas gate 1, 0273 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 212 BNR 140 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 3

Verdivurdert til

5 900 000

0	5 900 000	107 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	1 903
Formue	19 928
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Drammensveien 114 63 m² 1960 3. etg 2 sov	22.12.2025	6 800 000	**6 800 000**	88 408	6 888 408	**109 340**
2 Olav Kyrres gate 8 55 m² 1980 4. etg 1 sov	27.03.2026	5 400 000	**5 850 000**	114 268	5 964 268	**108 441**
3 Drammensveien 114 62 m² 1960 3. etg 2 sov	13.02.2026	6 095 000	**6 000 000**	151 430	6 151 430	**99 217**

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i et rolig og tilbaketrukket Ambassadestrøk på Frogner/Skarpsno.

Boligen er preget av noe slitasje - Her ligger alt til rette for å lage din egen drømmebolig!

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom, separat wc, bad og entré. Videre disponeres det 2stk boder i kjelleren. Leiligheten har 2 østvendte balkonger med adkomst fra stue og soverom.

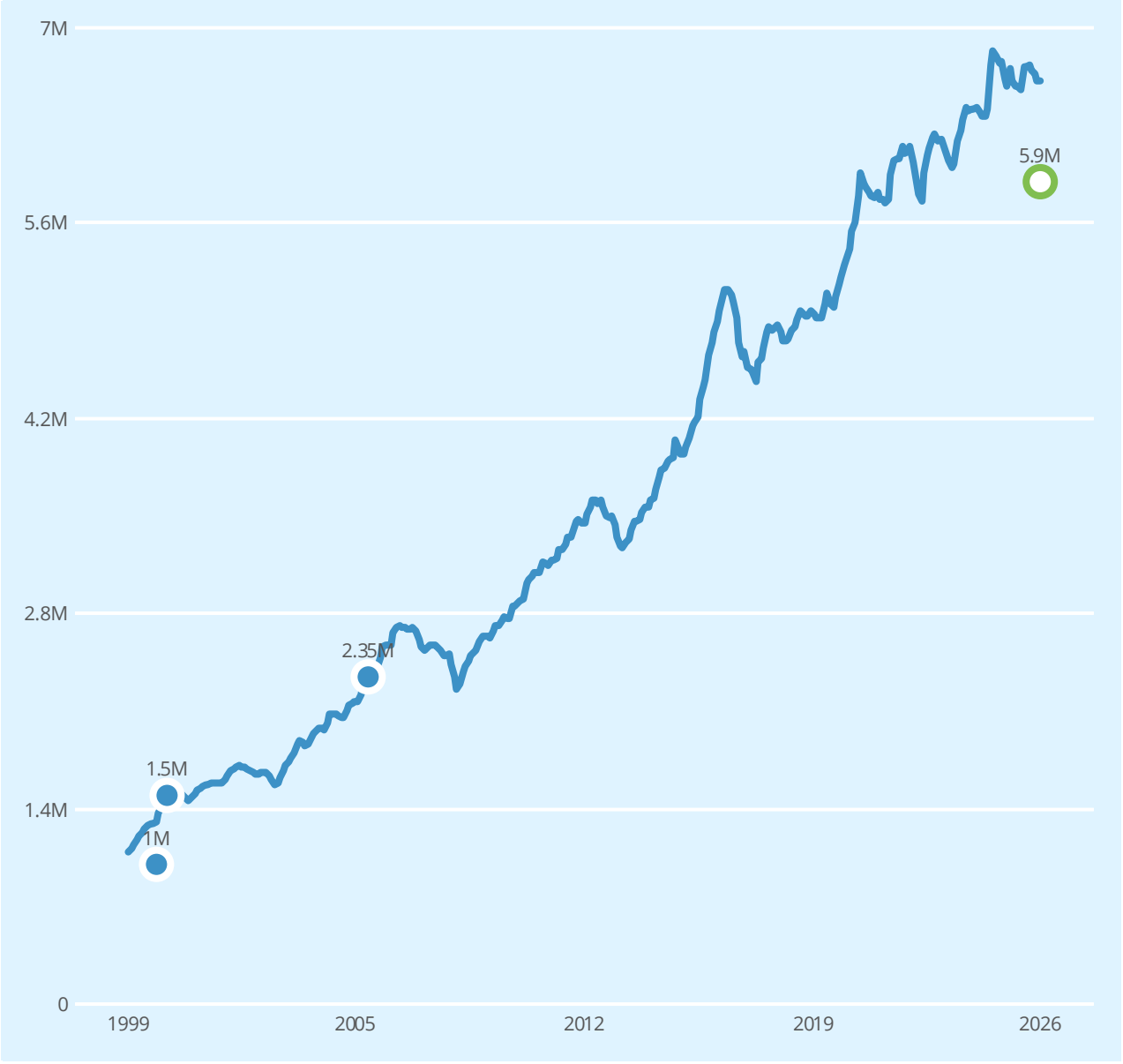
Sameiet har 2 parkeringsplasser utendørs hvor det kan være anledning til å leie ved ledighet. Ellers garasjeplasser i kjeller med samme vilkår.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.04.2006	24.04.2006	06.06.2006	2 250 000	2 350 000	-	2 350 000	2
01.03.2000		01.03.2000	-	1 500 000	-	1 500 000	
26.11.1999		26.11.1999	-	1 000 000	-	1 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er preget av slitasje grunnet alder.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 3 grunnkrets nå

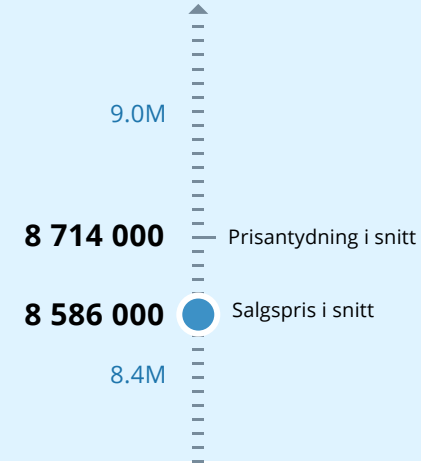
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

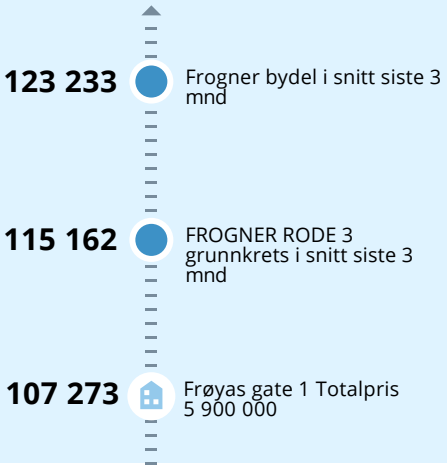
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Frøyas gate 1, 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 140, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 25.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1478 **Referansenummer:** WK4979

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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.

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1976. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier(død) overtok boligen i 2006.

Selveierleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendte balkonger på ca. 8 m² med utgang fra stue og på ca. 6 m² med utgang fra soverom. Gulv med betong og tepper. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater.

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell og stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning og betongelementer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malt strietapet og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 m og 2,47 m i entréen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med panel. Vegger med baderomsplater/våtromsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av stål. Overskap med lys i underkant. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme(styres fra badet). Innredet med toalett og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

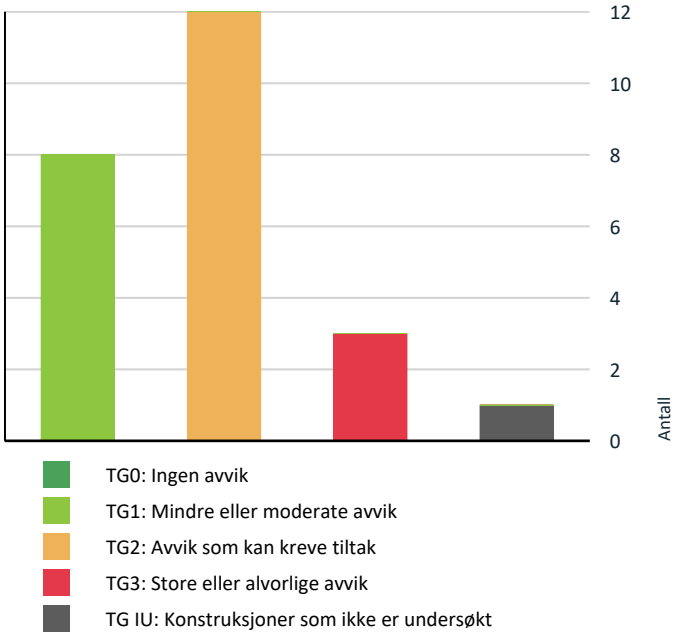
Selveierleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

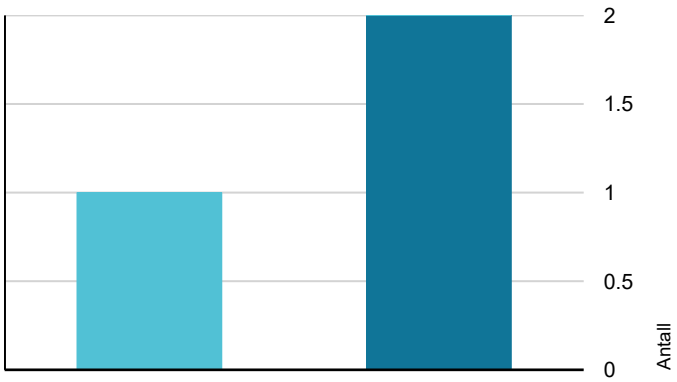
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverkshøyden ble målt til 0,98m og 0,97 m. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Det registreres åpne ledninger i tak på soverom.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, prod. 1975.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte balkongdører med 2-lags glass, prod. 1976. Ytterdør i malt tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Entrédøren er ikke merket med brann- og lydklassifisering. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av entrédøren til en dør med dokumentert brann- og lydklassifisering for å ivareta sikkerhet og komfort.

For balkongdørene bør det vurderes utskifting til dører med bedre isolasjonsegenskaper for å redusere varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendte balkonger på ca. 8 m² med utgang fra stue og på ca. 6 m² med utgang fra soverom. Gulv med betong og tepper. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden ble målt til 0,98m og 0,97 m. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell og stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning og betongelementer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stavs parkett.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har noe fargeforskjeller ved balkongdørene som følge av sollys. Det er også generell bruksslitasje på gulvet ellers.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med malt strietapet og malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 m og 2,47 m i entréen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres fargeforskjeller på vegger etter bildeoppheng o.l. Oppunder "gardinkasse" i stuen er det sot/misfarginger. Det må forventes noe slitasje på overflater i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og teknisk nivå. Sot/misfarginger bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell underliggende årsak, da dette kan indikere problemer med ventilasjon.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varm opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med baderomsplater/våtromsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med baderomsplater/våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgraden er satt fordi baderomsplatene fungerer som tettesjikt, og forventet levetid for disse er oppbrukt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte ut baderomsplatene, da de fungerer som tettesjikt og har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

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 registrert sprekte gulvfliser på overflaten. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av sprekte gulvfliser for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.
Det må påregnes oppussing for å opprettholde god brukskvalitet og redusere risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt på gulv. Synlig vanntett sjikt på vegger er baderomspanel/våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på gulv.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av stål. Overskap med lys i underkant. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har høy slitasjegrad, med svelling i benkeplaten og skjevheter på skapdørene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre ytterligere forringelse og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.
Høy slitasjegrad og svelling i benkeplaten kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett., elektrisk gulvvarme(styres fra badet).

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

• Skader i servant kan føre til lekkasje og vannskader, samt redusert levetid.

• Vurdere reparasjon eller utskifting av servant for å sikre tett og funksjonell løsning.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og toalettrom. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er kun ventil i vindu på soverom, noe som gir begrenset tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres flere tilluftsventiler for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning på soverommet.
Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for kondens- og muggdannelse.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Avvik: Det registreres åpne ledninger i tak på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Åpne ledninger i tak bør utbedres av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon, da dette utgjør økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skade på personer eller bygning.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden ble målt til 0,98m og 0,97 m. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Avvik: Det registreres åpne ledninger i tak på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Åpne ledninger i tak bør utbedres av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon, da dette utgjør økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skade på personer eller bygning.

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

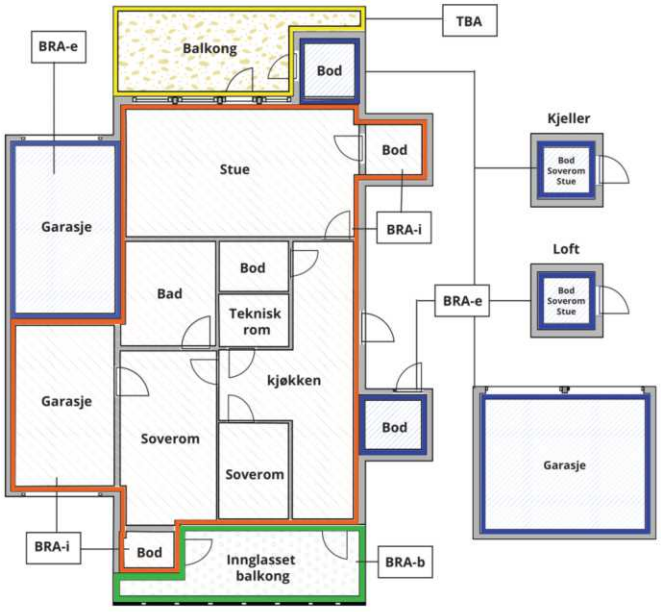
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	55			55	14
Underetasje		6		6	
SUM	**55**	**6**			**14**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, toalettrom, soverom, bad, kjøkken, og stue		
Underetasje		2 boder	

Kommentar

Fellesareal:

- To boder i underetasjen på ca. 5 m² og ca. 1 m².
- Felles vaskeri.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	140		7	1286 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frøyas gate 1, 0273 Oslo

Hjemmelshaver
Berit Elisabeth Glende(bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frøyasgate 1	36 / 1000	Solibo AS	987876913

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3197379.5.1			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Info fra forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	21.07.2026	
3	25.07.2026	Endret branntekniske forhold

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Frøyas gate 1, 0273 OSLO	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323637**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80740166**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
174,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
174,97 kWh/m²	**9 624 kWh**



Frøyas gate 1, 0273 OSLO

Detaljering

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

Frøyas gate 1, 0273 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260125
Addresse	Frøyas gate 1		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Berit Elisabeth Glende		
Selgers navn	Birgitte Glende Andreassen		

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

Avdødes navn:

Berit Elisabeth Glende

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Birgitte Elisabeth Glende Andreassen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 29.06.2026

Signert av *Birgitte Glende Andreassen*

Initialer selger:
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: niklas.edvardsen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Frøyasgate 1**

Megleropplysninger 17.06.2026
Vi viser til forespørsel av 17.06.26

Boligselskap:	Sameiet Frøyasgate 1
Organisasjonsnr:	987 876 913
Gnr./bnr:	212/140
Eier(e):	Berit Elisabeth Glende (bo)
Seksjons-/andelsnr:	7
Adresse:	Føyas gate 1, 0273 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/froyasgt1
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/froyasgt1

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP3197379.5.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Se vedtektene. Forretningsfører har ikke kjennskap til fordeling av plasser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten - <u>utstedes hvert kvartal:</u>

Felleskostnader	kr 6.079,- pr. kvartal
Kabel-TV/Internett	kr 1.533,- pr. kvartal
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.612,- pr. kvartal

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, TV/bredbånd, vedlikehold, felles bygnings-forsikring, vaktmester, m.m.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 19 928	kr 1 273

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Frøyasgate 1

Orgnr: 987 876 913

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**291 896**	**178 115**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	45 626	113 781
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**45 626**	**113 781**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**542 886**	**291 896**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	579 932	438 647
Kortsiktig gjeld	37 047	146 751
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**542 886**	**291 896**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	819 016	774 378	859 000	0
Annen driftsrelatert inntekt		0	13 925	18 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**819 016**	**788 303**	**877 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		90 586	82 545	87 000	0
Forretningsførsel	**3**	60 461	32 009	50 000	0
Kommunale avgifter		164 954	174 344	190 000	0
Energi/fyring		79 313	75 462	110 000	0
Kabel-TV/internett		123 310	116 086	130 000	0
Vedlikehold	**4**	143 459	59 793	150 000	0
Vaktmestertjenester		108 892	97 560	100 000	0
Andre driftskostnader	**5**	9 795	37 360	5 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**780 770**	**675 159**	**822 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**38 246**	**113 144**	**55 000**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		7 624	637	0	0
Finanskostnader		244	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-7 380**	**-637**	**0**	**0**
Resultat		**45 626**	**113 781**	**55 000**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**6**	45 626	113 781		
SUM DISPONERING		**45 626**	**113 781**		

Signert 13-04-2026 15:32:21 UTC Oneflow ID 13901244 Side 2 / 6

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		158 757	0
Forskuddsbetalte kostnader	**7**	201 186	163 938
Bankinnskudd		219 989	274 709
SUM OMLØPSMIDLER		**579 932**	**438 647**
SUM EIENDELER		**579 932**	**438 647**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	137 522	91 896
SUM EGENKAPITAL		**137 522**	**91 896**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andre avsetninger for forpliktelser		205 364	0
Vedlikeholdsavsetning		200 000	200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**405 364**	**200 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 538	46 901
Annen kortsiktig gjeld	**8**	6 508	99 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 047**	**146 751**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**579 932**	**438 647**

Signert 13-04-2026 15:32:21 UTC Oneflow ID 13901244 Side 3 / 6

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	690 772
Kabel-TV/Internett	104 244
Parkering	24 000
Sum innkrevde felleskostnader	**819 016**

NOTE 3 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.04.2025 - 31.12.2025	57 092
Forretningsførsel fra Skagen 01.01.2025 - 31.03.2025	3 370
Sum forretningsførsel	**60 461**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	35 967
Vedlikehold VVS	66 663
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	6 129
Drift/vedlikehold heis	18 074
Serviceavtale VVS	8 625
Dører og porter	8 001
Sum vedlikehold	**143 459**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	2 326
Infrastruktur elbil-lading	3 077
Annen fremmed tjeneste	260
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 132
Sum andre driftskostnader	**9 795**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	91 896
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	45 626
Opptjent egenkapital 31.12	**137 522**

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	24 011
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	137 547
Andre forskuddsbetalte kostnader	39 628
Sum forskuddsbetalte kostnader	**201 186**

NOTE 8 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	6 508
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 508**

✔ Signert 13-04-2026 15:32:21 UTC Oneflow ID 13901244 Side 5 / 6

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Joachim Høiaas
joachim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET FRØYASGATE 1 987876913 Norge

Signert med Norsk BankID

12-04-2026 13:15:30 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Oddbjørn Aamlid
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5991-4-3338292
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1960-02-12

Oddbjørn Aamlid
Styreleder
oddbjorn.aamlid@seb.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 199.247.32.25

Signert med Norsk BankID

13-04-2026 08:23:24 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Emily Celin Persson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3703995
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-01-07

Emily Celin Persson Qvigstad
Styremedlem
emily.persson95@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.38.29

Signert med Norsk BankID

13-04-2026 15:32:21 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ingrid Elise Østgaard
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3528685
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-09-18

Ingrid Elise Østgaard
Styremedlem
ingrid.elise95@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.101.102

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 21. april 2026
Møtetidspunkt: kl. 18:00
Sted: Lind/Aamlid 2. etasje

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Styret foreslår en økning på 5% av husleien fra juli 2026

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder
     Ingen kandidat har meldt seg
   - **5.2.** Valg av styremedlem
     Ingen kandidat har meldt seg
   - **5.3.** Valg av varamedlem
     Grete Jarnæs stiller til valg som varamedlem

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vedlikeholdsplan

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vedlagt vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak:

Igangsette vurdering av følgende tiltak (TG3):

1. Bæresøyler i garasje, der det er synlig rustet armering
2. Rørisolasjon i teknisk rom av asbest

Styrets innstilling/vurdering:

Styret foreslår igangsettelse så snart som mulig.

Kostnadsramme kr 105 000 – 180 000 (hentes inn ved behov)

7. Eventuelt

Oslo, 13. April 2026

Styret i Sameiet Frøyasgate 1

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

Årsberetning for Sameiet Frøyasgate 1

Regnskapsåret 2025

1. Innledning

Styret legger med dette frem årsberetningen for Sameiet Frøyasgate 1 for 2025. Beretningen gir en oversikt over drift, vedlikehold, økonomi og styrets arbeid gjennom året.

2. Om sameiet

Sameiet Frøyasgate 1 består av 16 seksjoner fordelt på én bygård. Eiendommen omfatter fellesarealer som trapperom, bakgård, søppelrom, tekniske rom og garasjeanlegg.

Forretningsførselen håndteres av Solibo AS.

Styret i perioden har vært:

Styreleder: Oddbjørn Aamlid

Styremedlem: Ingrid Elise Østgaard

Styremedlem: Emily Celin Persson Qvigstad

Varamedlem: Ulrikke Utheim

3. Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med viktige tiltak for å sikre god drift og videreutvikling av sameiet. De mest sentrale oppgavene har vært:

Ny forretningsfører: Solibo AS overtok 1. mai 2025 forretningsførselen for sameiet. Portalen øker innsikten og forenkler arbeidet for styret samtidig gjør Soliboappen det enklere for beboerne å holde oversikt over boligen og kontakte styret.

Rørfornyelse: Pålegg fra kommunen om rørrehabilitering ble gjennomført med strømpemetode. Arbeidet ble utført effektivt og uten vesentlige belastninger for beboerne.

Bygårdsservice avsluttet: Grunnet vesentlig mislighold ble avtalen med Bygårdsservice med umiddelbar virkning hevet. Sameiet inngikk i stedet avtale med Solid Eiendomsservice, som nå leverer drift og vedlikehold. Overgangen gikk problemfritt og så langt er vi veldig godt fornøyd med Solid.

Lekkasje ved pipen på taket: Blikkenslager fra Solid kom på befaring omgående og skaden ble utbedret dagen etter

Vedlikeholdsplan utarbeidet: Via Solibo har sameiet fått utarbeidet en profesjonell og langsiktig vedlikeholdsplan som grunnlag for diskusjon rundt fremtidige prioriteringer.

Fasadevask: Som en viktig del av vedlikeholdet vil det bli gjennomført fasadevask i april, viktig både for utseende og levetid.

Ny strømavtale: Sameiet inngikk Norgespris strømavtale for å sikre mer forutsigbare og forhåpentligvis gunstigere priser.

Serviceavtale for garasjeport: Det er inngått fast serviceavtale for garasjeporten for å redusere risiko for driftsstans og sikre løpende vedlikehold.

Juridisk gjennomgang: Ekstern advokat har gjennomgått eierseksjonsloven med styret for å sikre korrekt praktisering av regler og ansvar. Bakgrunnen var informasjon fra Solibo vedrørende endring i eierseksjonsloven av 2017 og hvordan tilleggsdeler fra før dagens lovgivning behandles. Konklusjonen fra ekstern advokat er at eksisterende oppdelingsbegjæring og seksjonering fortsatt er gyldig i tråd med dagjeldende system som følger det gamle regelverket, slik at styret legger til grunn at det ikke anses nødvendig å foreta seg noe ytterligere på tross av endringer i den nye loven.

HMS og brannsikring: Brann- og Redningsetaten gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i desember. Ingen større avvik ble registrert.

Oppgradering av entreen: Nye krukker og planter

Vurdering av ekstern styreleder: Styret har innhentet tilbud fra Styreledercompagniet om ekstern styrelederfunksjon. Tilbudet ligger i intervallet kr 50–60.000 per år.

4. Vedlikehold

I 2025 ble følgende vedlikehold og forbedringer utført:

Rørfornyelse i henhold til kommunens pålegg

Løpende vedlikehold av fellesarealer

Service og kontroll av tekniske systemer

Utarbeidelse av vedlikeholdsplan som styringsverktøy fremover

Planlagte tiltak for kommende periode:

Oppfølging av tiltak i vedlikeholdsplanen

Eventuelle anbefalte utbedringer av brannsikkerhet

Videre vurdering av større bygningsmessige tiltak

5. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende men kapitalkrevende vedlikehold vil kunne utfordre den økonomiske stillingen.

Hovedpunkter:

Felleskostnadene økte med 5 % fra året før

Årets resultat viser et overskudd på kr 45 626

6. Forsikring

Bygningen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF. Seksjonseiere må selv sørge for gyldig innboforsikring.

7. HMS og ytre miljø

Sameiet jobber kontinuerlig med HMS og har fokus på brannsikkerhet og orden i fellesarealer.

Sameiets drift medfører ingen vesentlig påvirkning på ytre miljø utover normal avfallshåndtering og energibruk. Beboerne oppfordres til god kildesortering.

8. Forslag til disponering av resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 45 626 overføres til egenkapitalen.

9. Avslutning

Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid gjennom 2025 og ser frem til et nytt år med fortsatt positiv utvikling for Sameiet Frøyasgate 1.

Protokoll

Ordinært årsmøte – Sameiet Frøyasgate 1

Dato: 21. april 2026 | Tidspunkt: kl. 18:00 | Sted: Lind/Aamlid 2. etasje

---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Oddbjørn Aamlid ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Emily ble valgt som protokollfører og som protkollvitne ble Grete Jarnæs valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede til stede ble registrert.

Tilstede: Karin Espeland, Ulrikke Utheim, Eskild Aulie, Truls Nygaard, Peder Persson Qvigstad, Emily Persson Qvigstad, Ingrid Elise Østgaard, Grete Jarnæs og Oddbjørn Aamlid

Tre eiere representert ved fullmakt: Tone Mørkstedt, Bodil Nygaard og Aira Bucher.

Totalt 9 stemmeberettigede, av 16 seksjonseiere.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføring

Innkalling og gjennomføring av møtet ble godkjent.

Sak 2: Årsrapport for 2025

Møteleder gjennomgikk styrets årsrapport for 2025 og ga en kort oppsummering av saker styret har arbeidet med gjennom året.

Vedtak: Årsrapporten tas til orientering. Ingen kommentarer.

Sak 3: Årsregnskap for 2025

Møteleder gjennomgikk de større kostnadene for 2025. Det ble ikke stilt spørsmål eller fremmet kommentarer.

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Sak 4: Budsjett for 2026

Møteleder gjennomgikk hovedelementene i budsjettet for 2026. Ingen kommentarer.

Vedtak: Styrets forslag om 5 % økning i husleien fra juli 2026 ble godkjent.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Ingen meldte seg til vervet som styreleder og det ble besluttet å hente inn en ekstern styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer

Oddbjørn Aamlid og Truls Nygaard ble valgt som styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlem

Grete Jarnæs ble valgt som varamedlem.

• Sak 6: Innkomne forslag

6.1 Vedlikeholdsplan (forslagstiller: styret)

Styret presenterte vedlikeholdsplanen. Det ble anbefalt å se tiltak i en helhetlig sammenheng, og vurdere om andre forhold bør tas tak i samtidig.

Følgende TG3-tiltak foreslås igangsatt:

- Bæresøyler i garasje – synlig rustet armering
- Rørisolasjon i teknisk rom – asbest

Kostnadsramme: kr 105 000 – 180 000 (hentes inn ved behov).

Vedtak: Det nye styret tar dette videre.

Sak 7: Eventuelt

Vaskerom

Det ble diskutert ulike løsninger for vaskerommet. Forslag som ble fremmet: kjøp av egen maskin med leiebetaling for plass, alternativ bruk av rommet, eller deling av plassen. Saken følges opp av styret.

Låsesystem

Det ble stilt spørsmål ved eksisterende lås og inngangssystem. Et nytt system ble foreslått der man kan låse opp via mobiltelefon, kombinert med brikke. Styret ser nærmere på dette.

Postkasser

Alle postkasser skal ha samme standard. Referansen for utforming er skiltet til Utheim og Aulie.

Søppelsjakt

Det ble minnet om at poser skal knyttes ordentlig og at kun avfall som får plass skal legges i sjakten. Husk, alltid å lukke/låse luken.

Utleiere og leietakere

Leietakere plikter å følge reglene i bygården. Utleiere er ansvarlige for å informere sine leietakere om gjeldende regler.

Oslo, 21. april 2026

Protokollfører: Emily Persson Qvigstad

Oddbjørn Aamlid

Grete Jarnæs

Driftsbudsjett 2026 for Sameiet Frøyasgate 1

Budsjettert resultat og kontantendring

Driftsinntekter	905 200
Driftskostnader	836 500
Driftsresultat	**68 700**
Finansinntekter	-
Finanskostnader	0
Sum finansposter	**0**
Avdrag	0
Kontantendring i perioden	**68 700**

Likviditetsoversikt

Driftskonto	204 621
Sparekonto	-
Antall seksjoner	16
Reserve per seksjon	**12 789**

B

Dere har en middels likviditet. Vi anbefaler en likviditet på minimum 15.000 kr per seksjon.

Samlet lån	-

Endre tall i foreslått budsjett og legg inn kommentarer ved behov.

Kontonavn	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Foreslått budsjett 20	Kommentarer
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	-	705 000	726 000	Hus leie øt med 5%
Kabel-TV/Internett	-	130 000	136 000	Bør vurderes til å speile kostnad- økes fra 104244 til 136000
Elbillading	-	15 000	15 000	
Vaskeri	-	3 000	3 000	
Parkering	-	24 000	25 200	
Sum driftsinntekter	**0**	**877 000**	**905 200**	
Driftskostnader				
Elektrisitet	-	110 000	80 000	
Leie datasystemer	-	-	-	
Bank- og andre transaksjonskostnader	-	5 000	5 000	
System - og transaksjonskostnader	-	-	-	
Annen kostnad	-	-	125 000	
Kommunale avgifter	-	190 000	190 000	
Større vedlikeholdsarbeid	-	150 000	-	
Vedlikehold bygninger	-	-	-	
Vedlikehold VVS	-	-	0	
Vedlikehold elektro	-	-	0	
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	-	-	0	
Vedlikehold fellesanlegg	-	-	0	
Drift/vedlikehold heis	-	-	20 000	
Vedlikehold parkering/garasje	-	-	3 500	
Vedlikehold fyringsanlegg	-	-	0	
Vedlikehold felles vaskeri	-	-	0	
Service brannsikring	-	-	0	
Serviceavtale VVS	-	-	0	
Serviceavtale heis	-	-	0	
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	-	-	-	
Vedlikeholdsavsetning	-	-	0	
Vedlikehold felles antenne/kabel-TV	-	-	0	
Reparasjon og vedlikehold utstyr	-	-	0	
Vedlikehold teknisk anlegg	-	-	0	
Diverse vedlikeholdskostnader	-	-	0	
Vaktmestertjenester	-	100 000	130 000	
Forretningsførsel	-	50 000	52 000	
Kabel-TV/internett	-	130 000	136 000	
Forsikring bygninger	-	87 000	95 000	
Sum driftskostnad	**0**	**822 000**	**836 500**	
Finansinntekt				
Finanskostnad				
Annen rentekostnad	-	-	0	
Sum finanskostnader	**0**	**0**	**0**	
Sum finansposter	**0**	**0**	**0**	
Avdrag				
Avdrag på eksisterende lån			-	
Avdrag på nytt lån			0	
Sum avdrag	**0**	**0**	**0**	
Kontantendring i perioden	**0**	**55 000**	**68 700**	

H U S O R D E N S R E G L E R

Prav 2.
29/3-85

for

Drammensveien 100
etter forandring i sameiermøtet 21.4. 1983.

Innledning: Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene.

Alminnelige ordensregler:

1. Hver enkelt sameier plikter å sørge for ro og orden i sin del og for at han, hans husstand, leietagere samt alle som han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det kan være lytt. Hobbyverktøy må ikke benyttes slik at andre forstyrres. Dog kan hobbyverktøy for nødvendige arbeider benyttes mellom kl. 18.00 og kl. 19.30 samt lørdager fra kl. 10.00 til kl. 14.00.

   La ikke høytalere eller musikk stå sterkere på enn nødvendig. Bruk av musikkinstrumenter, høylydt underholdning eller dans er det ikke anledning til i tiden 16.30 -18.00 og normalt heller ikke etter kl. 23.00 medmindre naboenes samtykke er innhentet. Skal høytalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboleilighetene.

2. Musikkundervisning fordrer sameiets samtykke. Ved eventuell tillatelse tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboerne i huset protesterer.

3. Trapper, gänger og øvrige fellesarealer må ikke belemres med uvedkommende ting. Sykler og barnevogner settes på anvist sted.

4. Markiser må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse av styret slik at de får ens farge og form for hele gården. Arkitekten vil ta ut en standard farge.

5. Blomsterkasser må ikke anbringes på balkongrekkverkenes ytterside.

   Skilter, flaggstenger etc. må kun anbringes etter styrets godkjennelse.

6. Det er meget viktig at kun ordinært husholdningsavfall kastes i søppelsjakten og at avfallet er godt innpakket.

7. Banking av tepper og risting av klær foretas på dertil anvist plass på tomten. Risting og banking av tepper, duker og klær m.v. må ikke skje fra vinduer eller trappeoppganger.

8. Ved i kjeller lagres slik at det blir minst 10 cm. avstand og luft.

9. Kjelleren utluftes godt. Ventiler må stå åpne.

10. På tomten, i oppganger, kjellerganger etc. må ikke anbringes brensel, vogner, bildekk, sykler eller annet uten etter særskilt tillatelse fra styret.

11. I garasjen og på parkeringsplassen må det ikke foretas reparasjon og vask av biler bortsett fra småreparasjoner som ikke medfører ulempe.

12. Hundehold: Det forutsettes at hundeeierne passer på at husorden ikke forstyrres ved utidig bjeffing.

13. Det er ikke anledning til å ha dørmatter foran entrèdøren.

14. Visittkort på dører og postkasser bør ikke settes opp. På postkasser og ringetablå bør kun etternavn stå, hvis leiligheten bebos av flere, på postkasseskilt angis også etasje.

15. Større omredningsarbeider må ikke settes igang uten full orientering til styret, som skal oversende gjenpart av byggemelding. Styret kan også forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent, i den utstrekning angjeldende arbeide kan medføre fare for svekkelse av eiendommen.

16. Styret i sameiet skal ha uhindret adgang til besiktigelse, hvis det innen en seksjon kan antas foreligge forhold, som står i strid med sameiekontrakt eller husordensregler.

17. Overdragelse og bortleie av boligen må godkjennes av styret, jfr. sameievedtaktenes § 3. Den nye beboer skal henvende seg omgående til ett av styrets medlemmer for å få orientering om bl. a. vaskeriet.

Hvis leiligheten overdras eller leies bort, plikter eieren å varsle den nye beboer om at denne snarest mulig må anskaffe et navneskilt på postkassen etter gårdens standard. Av hensyn til avisbud og gjester skal også skiltet ved dørtelefonen skiftes ut.

S a m e i e v e d t e k t e r

for

Sameiet Drammensveien 100.
(Gnr 212 Bnr 140)

§ 1.

Eiendommen Drammensveien 100 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1.oktober 1975 delt opp i 17 ideelle eiendo andeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringe og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse sameievedtekter.

§ 2.

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og en bod i kjelleren. De store boliger har også eksklusiv bruksrett til garasjeplass. Beboerne disponerer dessuten felles-vaskeri etter nærmere bestemmelse av sameiets styre.

En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig bod og eventuelt garasjeplass benevnes seksjon.

§ 3.

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel i henhold til de ovennevnte dokumenter og å bortleie boligen. For bortleie må det dog kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtekter, kan styret forlange leiekontrakt fremlagt. Frembortleie kan ikke finne sted.

§ 4.

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

§ 5.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkran servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig misligholdt av nærværende vedtekter, og sameiet ved gårdsbestyreren kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

Det er også å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene, som er bilag til disse vedtekter med de endringer som måtte bli vedtatt på sameiermøtene.

§6.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan treffes bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser og lignende.

§7

Til dekning av omkostninger til eiendomsskatt og andre offentlige avgifter, forsikringer, administrasjon, vaktmester, trappevask, drift og forsvarlig vedlikehold av det sentrale varmtvannsanlegg og fellesvaskeriet betales et månedlig bidrag (omkostningstilskudd) forskuddsvis innen den 1. i hver kalendermåned etter fastsettelse av styret og etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Styret kan dog bestemme at ovennevnte bidrag (omkostningstilskudd) skal innbetales forskuddsvis for et kvartal ad gangen, med forfall den 1. i kvartalet.

Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel.

Ved forsinkelse betales renter fra forfall med 4% over Norges Banks diskonto. Vedvarende forsinkelse med innbetaling av omkostningstilskuddet eller unnlatelse av betaling innen fjorten dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av kontrakten.

§8

Hvert år skal det innen 30. april med minst 8 dagers varsel innkalles til sameiermøte, hvor hver seksjon avgir en stemme. Sameierne kan møte ved fullmektig. Sameiermøte ledes av styrets leder. Det velges for ett år ad gangen et styre på tre medlemmer og en varamann hvorav styrets leder ved eget valg. Styremedlemmer, formann og varamann må enten være seksjonseiere, deres ektefeller eller en utenforstående valgt med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer. Hvis et styremedlem, unntatt den valgte utenforstående, overdrar sin eiendomsandel trer han/hun ut av styret. Eventuell godtgjørelse til styret deles likt på de 17 opprinelige seksjoner. Sameiermøte kan velge revisor.

På sameiermøte behandles styrets årsberetning, godkjennelse av budsjett og regnskap, deriblant stillingtagen til styrets fastsettelse til omkostningstilskudd. Sameiermøte tar videre stilling til hvilke større vedlikeholdsarbeider eller større anskaffelser og påkostninger som skal foretas, og treffer beslutning om saker som er nevnt i innkallelsen, blant annet eventuell forandring av husordensregler.

Alle beslutninger som er nevnt i § 8,1. og 2. ledd, treffes med almindelig flertall av de avgitte stemmer bortsett fra påkostninger, større nyanskaffelser og forandringer av husordensreglene hvor minst 2/3-flertall kreves.

Beslutning om sanering kan kun treffes når det besluttes av minst 90% av de avgitte stemmer på hver av to på hinannen følgende sameiermøter, som det skal innkalles til med minst seks ukers rekommandert varsel. Sameierne er i så tilfelle forpliktet til å fraflytte og frigjøre sin seksjon senest innen ett år etter annen gangs beslutning ble fattet, med mindre alle sameierne er enig om kortere fraflytningstid.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles, n ek-
sjoner forlanger det eller styret finner det n

§ 9.

Styret ansetter gårdsbestyrer. Det skal gi gårdsbestyreren instruk-
sjoner og overvåke hans arbeide. Styret fremlegger for sameiermøten
årsberetning, budsjett og fastsettelse av omkostningstilskudd samt
regnskap og treffer avgjørelser i overensstemmelse med § 6. Styret
har fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner og underskri
alle dokumenter i forbindelse med eiendommen.

§ 10.

Gårdsbestyreren forestår den daglige drift av eiendommen, og sørger
for utførelse av reparasjoner. Han ansetter vaktmester, overvåker
hans arbeide, innkrever omkostningstilskudd og fører regnskap,
utarbeider forslag til årsberetning, budsjett, omkostningstilskudd
og årsregnskap, forbereder og innkaller til styremøter og sameier-
møter samt utfører de vedtak som blir fattet der, bl.a. begjære
tvangsauksjon, jfr. § 11, 1.ledd. Gårdsbestyreren har fullmakt til
å foreta prioritetsvikelser som er nevnt under § 11, 1.ledd.

§ 11.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nær-
værende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil
kr. 10.000 i hver av sameiernes ideelle eiendomsandel samt i tilfell
bygningens assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon
avholdt i misligholdstilfelle. Styret har fullmakt til å la begjære
tvangsauksjon på grunn av misligh old av økonomisk art. Denne pante-
rett som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75% av første
tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver
omstendighet å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter
Forsikringsrådets regler.

Sameierne forplikter seg til hvert 10.år, første gang pr. 1/10.1985
å medvirke til regulering og tinglysning av det ovennevnte pante-
forbehold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet
for beregningen er avlesningen pr. 15/8.1975.

Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent
eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 12.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt og/eller vesentlig mis-
lighold, derunder av ikke økonomisk art som også omfatter det til-
felle at sameieren ikke sørger for at vedkommende som bebor hans
leilighet retter seg etter husordensreglene, kan det med 2/3-stemme-
flertall i sameiermøte treffes beslutning om utløsning av vedkommend
sameier og pålegges ham at leiligheten blir fraflyttet. Utløsningen
skal i tilfelle omfatte hans seksjon. Tvist om hvorvidt vilkårene
for utløsning er til stede kan innbringes for de alminnelige dom-
stoler, mens tvist om utløsningsbeløpets størrelse avgjøres i
overensstemmelse med § 14.

§ 13.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjons eier få bruksretten over den del av arealet i nybygget, som tilnærmelsesvis svarer til den del av og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i de nye bygg.

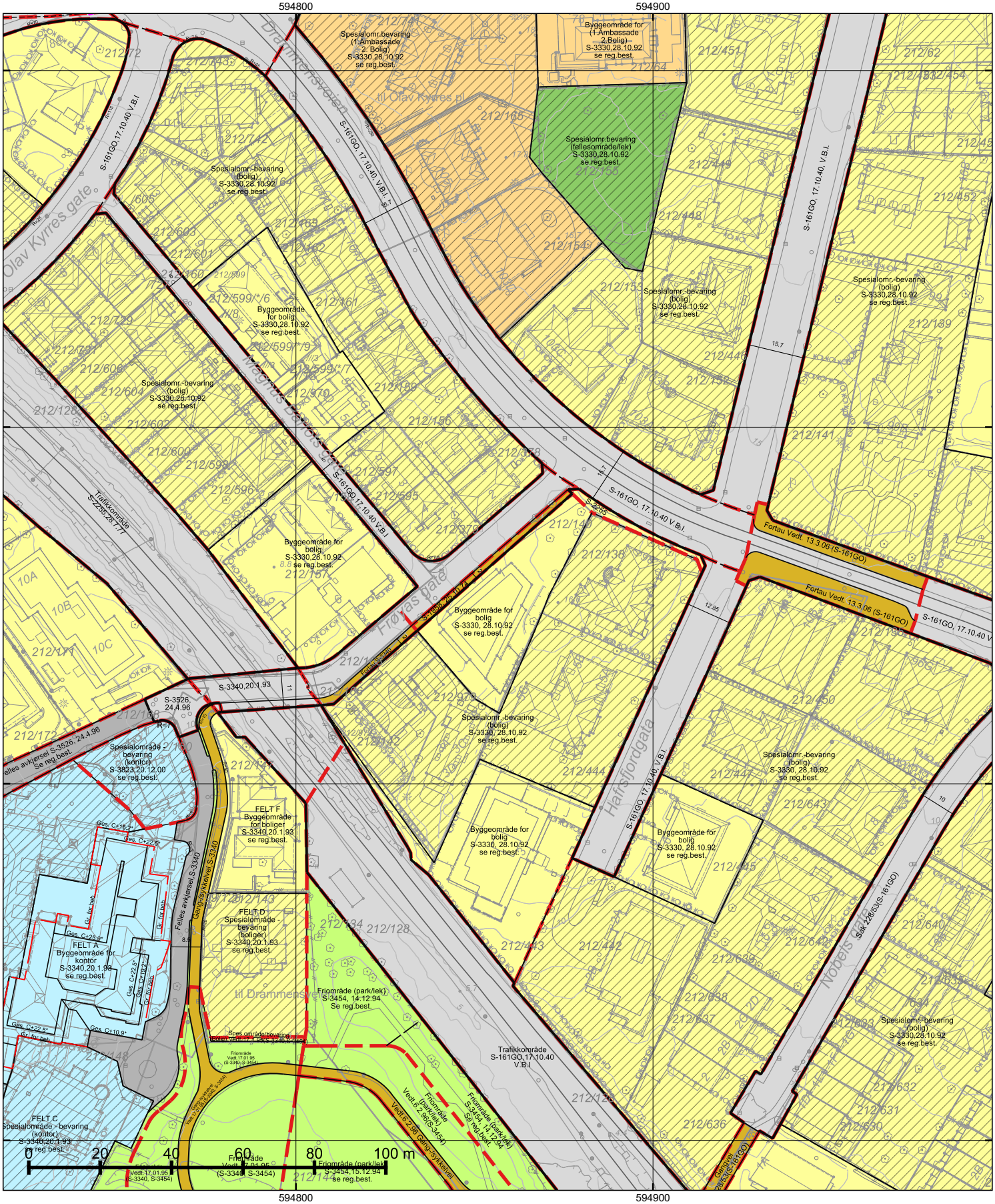
§ 14.

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjør ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser, medmindre annet er bestemt i disse vedtekter, jfr. § 12 i.f..

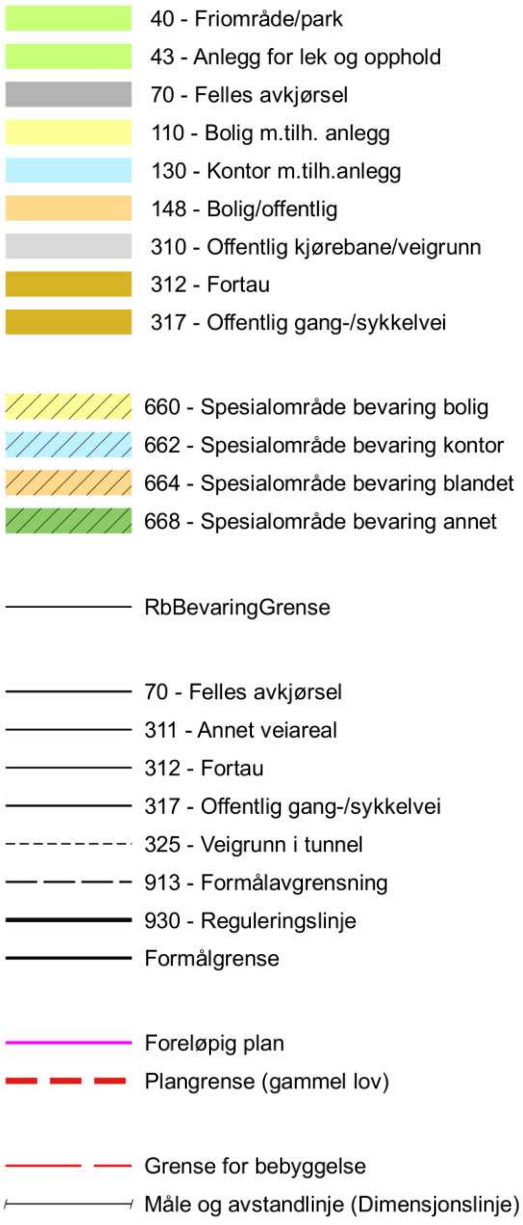
§ 15.

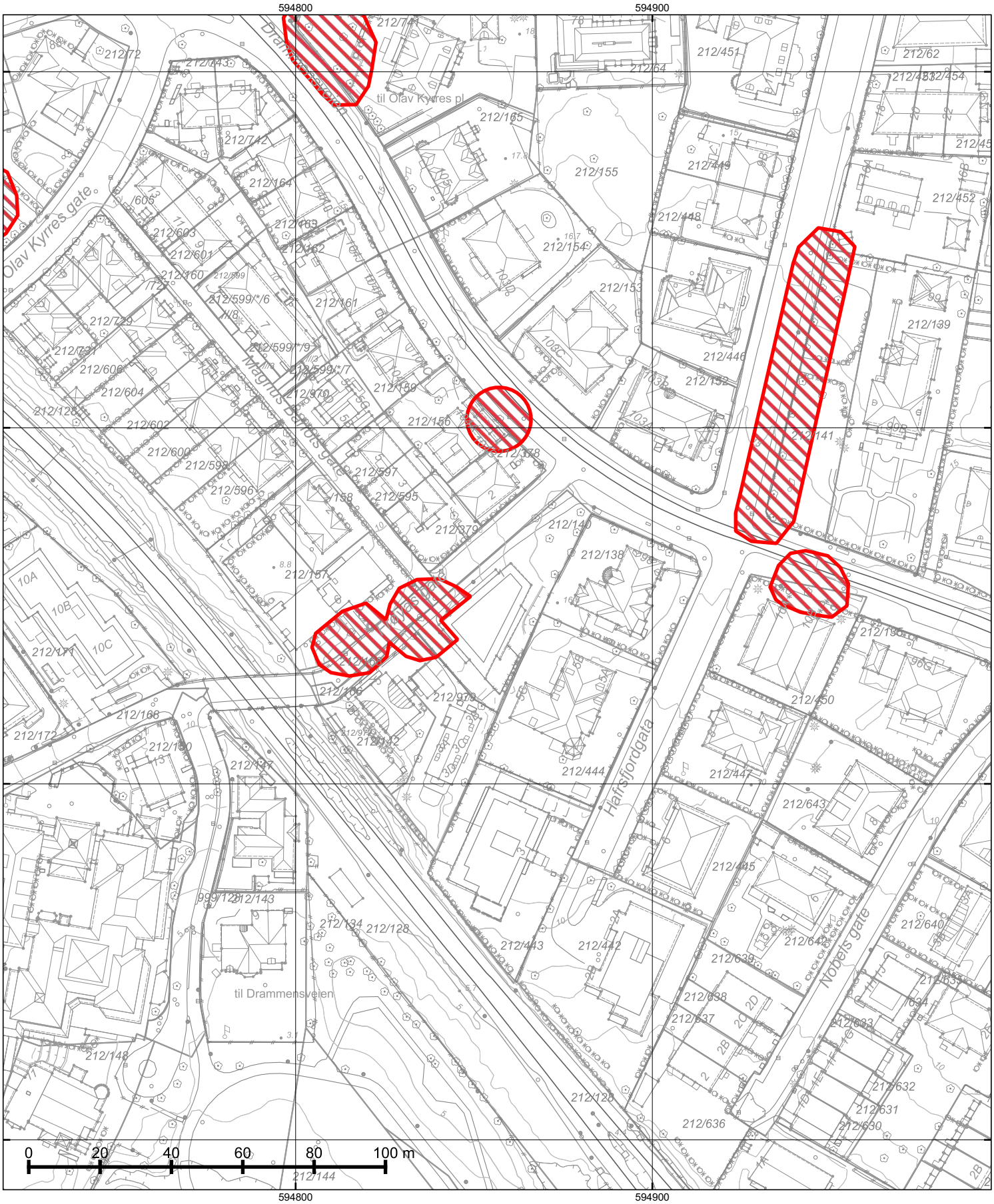
Disse sameievedtekter kan kun forandres ved enstemmig beslutning av samtlige andelseiere.

Oslo, den 1.oktober 1975.


594800
594900
6643600
6643500
6643400
6643300
Olav Kyrres gate
Drammensveien
Frøyas gate
Haakon VII's gate
Hafrsfordgata
Nobels gate
Fortau Vedt. 13.3.06 (S-161GO)
S-161GO, 17.10.40 V.B.I
Spesialområde bevaring (kontor) S-3823,20.12.00 se reg.best.
FELT A Byggeområde for kontor S-3340,20.1.93 se reg.best.
FELT C Spesialområde - bevaring (kontor) S-3340,20.1.93 se reg.best.
FELT D Spesialområde - bevaring (boliger) S-3340,20.1.93 se reg.best.
FELT F Byggeområde for boliger S-3340,20.1.93 se reg.best.
Felles avkjørsel S-3340
Gang-/sykkelvei S-3340
Byggeområde for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3330, 28.10.92 se reg.best.
Spesialområde bevaring (1.Ambassade 2.Bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.
Spesialområde bevaring (fellesområde/lek) S-3330,28.10.92 se reg.best.
Spesialområde -bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.
Friområde (park/lek) S-3454, 14.12.94 Se reg.best.
Trafikkområde S-161GO,17.10.40 V.B.I
Trafikkområde S-2295,26.11.77
Felles avkjørsel S-3526, 24.4.96 Se reg.best.
S-3340,20.1.93
S-3526, 24.4.96
S-2295
Gang-/sykkelvei S-3454
Gang-/sykkelvei S-3340
Sykkelfelt S-3340
Gang-/sykkelvei S-3454
Gang-/sykkelvei S-3454
Gang-/sykkelvei S-3454

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

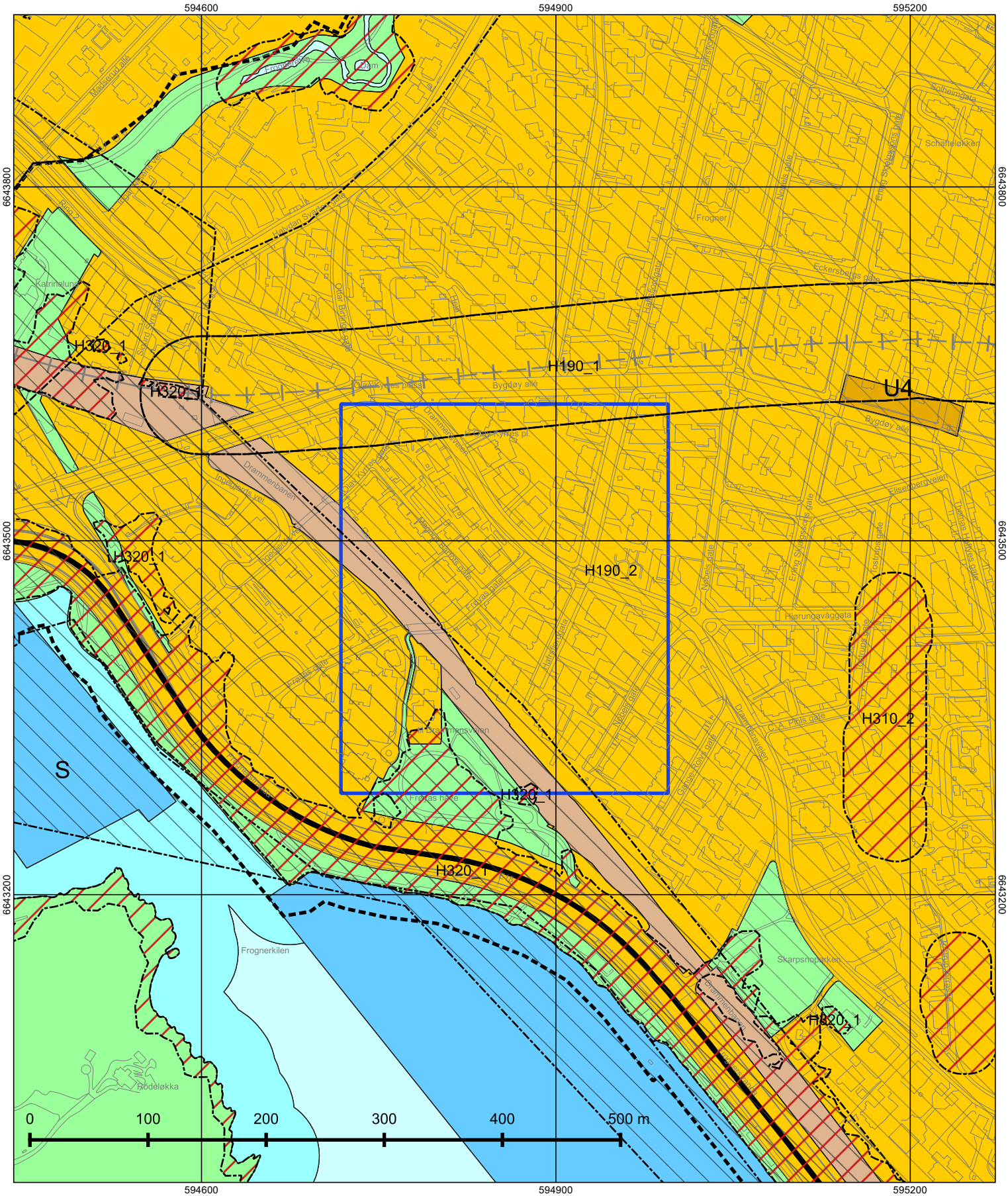
Dato: 18.06.2026
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335807/ 86535219
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: FRØYAS GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/140

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335807/86535219
Deres ref.: 19720/ NIKLASED

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.

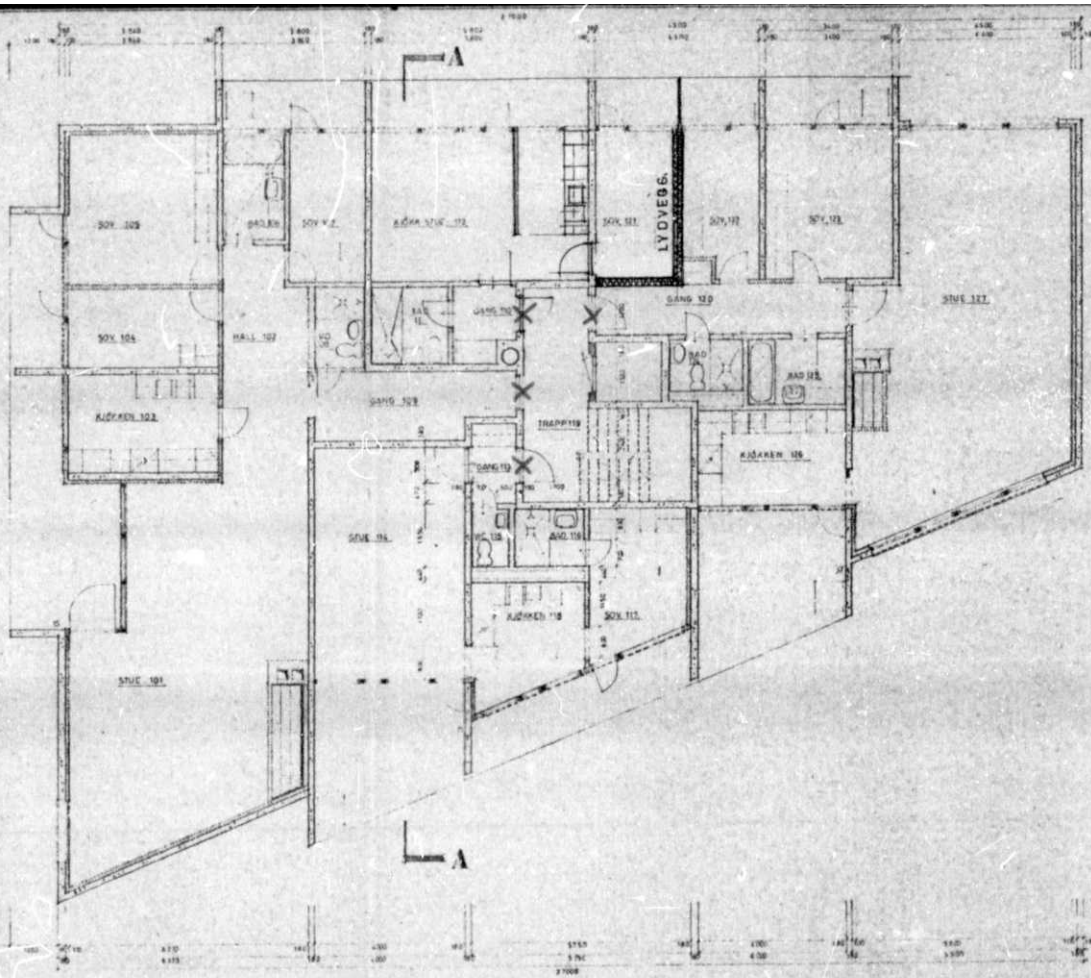
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSRÅDSARKIV
MOTTATT
24 AUG 1976



28

TEGN. REVIDERT 17. 8. 76.

B

NB! for detaljmål, se tegn.nr 12-303

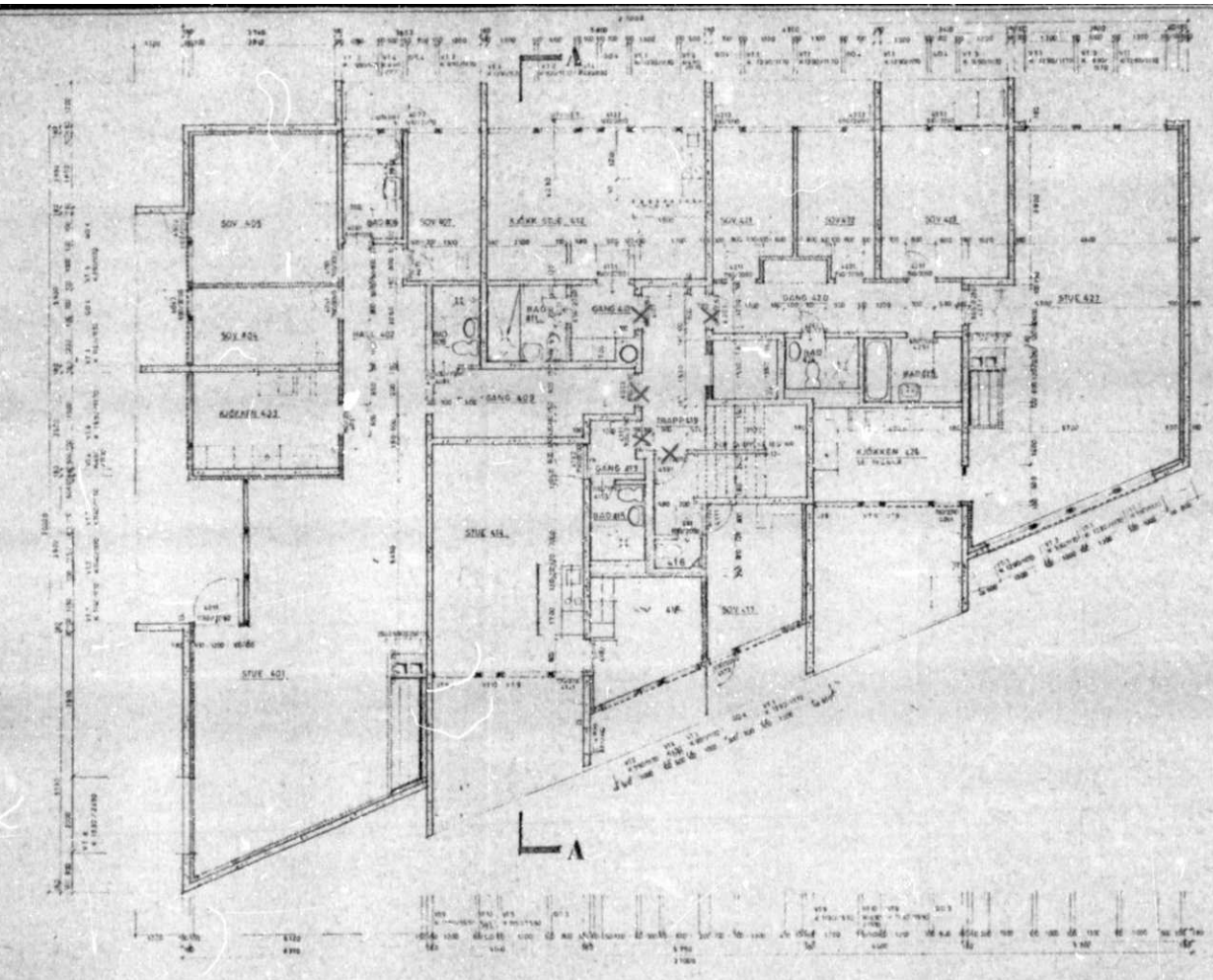
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

BOLIGBLOKK, ORVEIEN 100, BR PEDERSEN

PLAN AV 1,2 OG 3 ETASJE

12 — 302

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



29

TEGN. REVIDERT 17.8.76

D

BOLIGBLOKK. DRVEIEN 100. EIR. PEDERSEN.	mål 1:100	dato
PLAN AV 4 ETASJE.	12- 303	

TORE BERGITZEN ARKITEKT MNAL
KARL SVARTESVEI 57. OSLO 6. TLF. 16 43 80

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

3

ADVOKAT
GEORG GRAFF-WANG

NEDRE VOLLGT. 3. OSLO
TELEFON 41 66 90
PRIVAT 44 29 01

OSLO 1. 19. april 1974

Advokat Arthur Sandvik-Hansen
Hafrsfjordgt. 5

OSLO 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1974
Sandvi

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 JUL 1974

Vedr. Deres eiendom til Frøyasgt.

Som De kjenner til har jeg i flere år leiet garasjeplass hos Dem. Nå skjer det så meget i dette strøket av påtenkte byggesaker etc. og det er blitt meg fortalt at ovennevnte eiendom er eller muligens vil bli solgt.

Vi som bor i strøket er blitt litt forferdet over det som nå foregår av byggesaker. Det bryter jo med alt som tidligere er vedtatt og tar ikke hensyn til miljø og trivsel. Dersom det er så at De ønsker å selge, er jeg meget interessert i å få en samtale med Dem for eventuelt å finne frem til en løsning som tar hensyn til alle parters interesse.
Jeg har også skrevet til eierne av Drammensvn. 102 og har fått et positivt svar.
Jeg vil være takknemlig for igjen å høre fra Dem, gjerne over telefon.

Med vennlig hilsen

Georg Graff-Wang
Advokat

OSLO BYPLANKONTOR
003243 29 APR 74
BIL NR 2/4

Sendes Oslo Kommune, Bygningskontrollen, til vedleggelse ved byggemelding på Drammensveien 100 og 100 b -ennu ikke stadfestet regulering.

Oslo, den 24 april 1974.

med hilsen

I underetasjen er det avsatt garasjeplass til ialt 9 biler. I tillegg til disse er det vist 2 garasjer under terreng ved siden av selve bygningskroppen.

Reguleringsmessig har byplankontoret ikke noe å bemerke til selve den foreslåtte bygning som i hovedtrekkene er overensstemmende med bygningsrådets vedtak.

Imidlertid finner man ikke å kunne anbefale byggemeldingen i foreliggende form, da det ikke er vist tilstrekkelig antall garasjeplasser i bygningens underetasje samtidig som de viste 4 stk. hybelleiligheter synes for små og bør gjøres romsligere.

Man imøteser ny revidert byggemelding.

DETALJPLANAVDELINGEN

28/6 74

A.G. Bjerke

Halvor Strønstad

OSLO KOMMUNE
TRAFIKKSJEFEN
Mailundvn. 21, Oslo 5
Tlf. (02) 227560

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 AUG 1974
Sundvi

Bygningskontrollen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1974

Saksnr. | Arkivnr. | J. nr.
61.A

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato
AR/KP | 19.8.1974

VEDR. BYGGESAK DRAMMENSVEIEN 100, BILOPPSTILLINGSPLASSER

Etter konferanse med meg har arkitekten utarbeidet en ny parkeringsplan for eiendommen som følger vedlagt.

Planen viser 8 bilplasser i kjeller, 4 bilplasser i garasjer mot Frøyas gate og 3 bilplasser i avkjørselen fra Frøyas gate. Tilsammen er det vist 15 bilplasser tilsvarende 1 bilplass pr. familieleilighet (13 stk.) og 0.5 bilplass pr. hybel (4 stk.).

Jeg er noe i tvil om de 4 garasjene som hver for seg har direkte utkjøring i Frøyas gate, men Frøyas gate har meget liten trafikk og bilplassene bør derfor kunne godkjennes. Forøvrig er parkeringsplanen tilfredsstillende og kan anbefales godkjent.

Thor Johne

Arvid Røed
/Arvid Røed

OSLO BYPLANKONTOR
006457 -3 SEP 74
BIL.NR. 2/3

5. Garasjen må utstyres med håndslokkeapparater.

Oslo brannvesen, den 14. oktober 1974
Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
overingeniør

/A. Skaugvel
ingeniør

Ville Aarseth
Magnus Barfotsgate 6
Oslo 2
Telefon 44 51 62

Oslo, 28.januar 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JAN 1975
Sundvl

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgate 19 XII
Oslo

Drammensveien 100 - 100 B.Boligblokk.
Deres jnr. 74/929, IS/SH. Brev av 15/1-75.

Trafikksjefen uttaler i sitt brev av 19/8/74 at Fröyasgate har meget liten trafikk og godkjenner derfor bilplassene og de 4 garasjer med direkte utkjöring i Fröyasgate. Vi som bor her, synes ikke trafikken er så liten, iallefall i ruschtiden, og vi har da også vært vidne til flere bilkollisjoner på hjörnet av Magnus Barfotsgate og Fröyasgate. Og så er det dette med å se fremover, som er så vanskelig. Er trafikksjefen oppmerksom på at trafikken vil öke sterkt i Fröyasgate når de allerede innvilgede tre store boligblokker blir bygget i Olav Kyrresgate? Disse blokker får sin innkjörsel over Fröyasgate og gjennom den trange Magnus Barfotsgate som brukes som lekeplass for barna i ströket. Mer enn en gang har det nær hendt en ulykke her. Hvorfor er det ikke blitt laget rundkjöring på Olav Kyrres plass, slik at det kunne bli innkjörsel fra plassen også når man kommer fra byen og fra Sköyen?

Bygningsmyndighetene godkjenner det ene store bygg efter det andre. Det er vel det letteste. Vanskeligere er det å vurdere hva et strök kan belastes med av store nybygg för bomiljöet blir ödelagt. Det burde være unödvendig å opplyse bygningsmyndighetene om at de trange gatene heromkring ikke er prosjektert for biltrafikk i större omfang, heller ikke broene over jernbanen.

Under henvisning til ovenstående ville jeg tillate meg å foreslå: Stans all byggevirksomhet inntil följende er tilrettelagt: Ny regulering av Olav Kyrresplass slik at en får innkjörsel fra plassen, ekproprier litt av tomten til Den danske Ambassade til en skikkelig lekeplass for barna, lag nye broer over jernbanen og foreta den prosjekterte utvidelse av Magnus Barfotsgate.

Ærbödigst

Ville Aarseth

OSLO BYPLANKONTOR
001637 25 FEB 75
BIL.NR. 2/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 MAR 1975

BS/tgn Jnr. ~~2366/74~~ 1637/75

Drammensveien loo og loo B
Boligblokk.
Trafikksjefens ekspedisjon av 24. februar 1975.

Sendes bygningskontrollen

Klagen fra Ville Aarseth synes ikke å ha direkte tilknytning til det aktuelle byggeprosjekt og skulle ikke foranledige endret holdning til dette fra byplankontorets side.

Forøvrig kan nevnes at byplankontoret arbeider med utkast til ny reguleringsplan for området mellom Olav Kyrres gate og Bygdøy Allé syd for den nåværende Drammensbanen. Planen innebærer et forslag om avkjøring fra området direkte til Bygdøy Allé fra Olav Kyrres gate langs jernbanen.

Dette vil kunne redusere trafikkbelastningen på Magnus Barfotsgate og Frøyas gate.

Oslo Byplankontor, 10 mars 1975.
Detaljplanavdelingen

A. G. Bjerke

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 MAR 1975
Sundry

Halvor Strønstad

BRØDRENE PEDERSEN
ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Etablert 1892

Vår/Our ref.
O.f. Pedersen/aas

Oslo Kommune
v/ Overarkitekt Sundve
Herslebsgt. 29

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 SEP 1975

Oslo, 22. august 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 AUG 1975
Sundre

Drammensveien 100, j.nr. 74/929.

I henhold til Deres brev av 21. juli 1975 oversendes herved følgende:

1. Detaljert plan, tegn.nr. 12-200A over utvendige anlegg som viser plassering av lekeplass, samt tenkt beplantning. De inntegn. trær er eksisterende som søkes beholdt. Beplatningen langs tomtens yttergrense er tenkt som busker for skjerming av utearealet. Planen skal anlegges som bruksplan.

2. Tegn.nr. 12-300 som viser skisse for utførelse av balkongrekkverk.

I henhold til avtale på Deres kontor med ark. Berntzen, skulle det oversendte materiale være tilstrekkelig til at byggetillatelse kan gis.

Vi håper på snarlig behandling.

Med hilsen
BRØDRENE PEDERSEN
ENTREPRENØRFORRETNING A/S

Vedlegg.

Adresse: NIELS JUELS GATE 39
Poststed: OSLO 2
Telefon: (02) - 55 11 84 *

Telegramadr: SLIPJACK
Bankgiro: 3019.05.00326
Bankforbindelse: ANDRESENS BANK A/S

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 DES 1976

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
KONTORADRESSE PILESTREDET 33 - TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE POSTBOKS 8112, OSLO DEP OSLO 1

Oslo kommune
Bygningssjefen
Herlebsgt. 19 XII

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 FEB 1976
Saksbehandler
kap. 46.12

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
Buø/AG	1084 B/75 D ER/NV	18. februar 1976

BYGGEFORSKRIFTENES KAP. 46:12 - OM KRAV TIL HÅNDLIST PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP. DISPENSASJONSMYNDIGHET M.V.
Brev hit av 6. januar 1975.

Departementets myndighet til å dispensere fra byggeforskriftenes kap. 46 er overført til fylkesmennene med virkning fra 1. april 1976, jfr. vedlagte avtrykk av departementets rundskriv av 16. februar 1976.

./.

En kan ellers opplyse at kommunen kan påregne å få stadfestet endret vedtekt til bygningslovens § 7 nr. 2, slik at bygningsrådets dispensasjonsmyndighet kan omfatte byggeforskriftenes kap. 46:1. For så vidt gjelder kravet i kap. 46:12 om solid håndlist på begge sider av trapp, vil en imidlertid peke på at kravet er satt bl.a. av hensyn til funksjonshemmede. Forutsetningen for en eventuell myndighetsoverføring vil derfor måtte være at bygningsrådet bare meddeler dispensasjon fra nevnte krav i særlige tilfelle og bare for trapp mellom etasjer innen samme leilighet i småhus.

Spørsmål om endring i kap. 46:12 om håndlister har vært reist bl.a. i sekretariatet for byggeforskriftutvalg og også på nordisk basis. Noen endring i kap. 46:12 om krav til to håndlister antas etter dette for tiden ikke å bli aktuell.

Etter fullmakt

Leiv Fetne

A. Grotmol

KOMM. DEP. TET
00510 - 7 FEB. 76
D

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Heisattest.

Arbeidets art

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Drammensveien 100-100B		74/929

Byggherre	Ansvarshavende
Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.	Siv.ing.O.F.Pedersen, Niels Juelsgt. 39, Oslo 2.

Dato

HEISKONTROLLEN

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert herfra. Det forespørres om heisanlegget nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

24 SEPT. 1976

B. Skarnes

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN
Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 22/9 1976

W. Lundeup

Oslo TROLL
28 SEP 76

C 12 . 1000. 1371/62. E. A. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Adresse	Mat.nr.	J.nr.
Seksblokk Drammensveien 100-1008		74/929

Byggherre — Ansvarshavende

Turid Pedersen,
Vennersborgveien 7,
Oslo 2.

Siv.ing.O.F.Pedersen,
Niels Juelsgt. 39,
Oslo 2.

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
IN: 05191 - 28 SEP 76
BEH. AV: SAK:

Dato

Sendes Oslo brannvesen.

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

24 SEPT. 1976

Johannes

OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 OKT 1976

185

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 4-10-76

R. Lange.
Feiermester

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[30] *115060

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN 1978

Utlån
J. 2538/76 19/12
Arkiv

11-0.
Sy

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
H. Heyerdahlsgt. 1
OSLO 1

Oslo, den 17. november 1976.

Denne sak behandles av:
Overarkitekt Sundve.

Vår sign. IS/BH J.nr. 74/929 Sak nr. Deres ref. Deres skriv av

All post adresseres til bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler. Ved svar bes J.nr. (event. sak nr.) angitt

Saken gjelder

Drammensveien 100-100 B.
Boligblokk.
Byggherre: Turid Pedersen.

Vedrørende søknad om dispensasjon fra kravet i byggeforskriftenes kap. 46:12 om håndlist på begge sider av trapp.
Drammensveien 100 boligblokk 5. etg.

Den foreliggende byggesak på oppføring av en femetasjes boligblokk ble approbert 13.1.75.

Ved brukstillatelse senere, den 24.9.76, har bygningskontrollen bl.a. gitt pålegg om at det skal være håndlist på begge sider i trapp til leilighet i 5. etg. Kopi av nevnte etasjeplan følger vedlagt. Likeledes vedlegges skriv datert 4.10.76 fra byggherren der det søkes om å sløyfe håndlisten på den ene siden av trappen.

Bygningssjefen vil vise til vedlagte kopi av departementets avgjørelse datert 18.2.76 angående byggeforskriftenes kap. 46:12. Herav framgår at myndighet til å dispensere fra nevnte bestemmelse ikke er tillagt bygningsrådet, men fylkesmannen.

Bygningssjefen vil for sitt vedkommende anbefale den foreliggende søknad.

Oslo bygningskontroll

Stein Flaata
bygningssjef

I. Sundve

KOMM. DEP. TET
00510 -7 FEB. 78
D

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN IS/SH
Herslebsgt. 19 XII *11 50 60

Nota nr.
25% 008201

Mats.nr. Drammensveien 100-100B.	Journalnr. 74/929
Arb. art. Boligblokk.	Dato 15.1.75

Brödr. Pedersen
v/O.F. Pedersen,
Niels Juelsgt. 39.

Oslo 2.

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgiro 1609.0440326
~~Postgironr. 34471.~~
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 2160.-	kr.	kr. 2160.-

29/1.75

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.

Skj. B 49, 8000. 28442/74. AHSVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 11 50 60

Tillegg
IS/GL

Nota nr. 002661

Matr.nr.	Journalnr.
Drammensveien 100-100B.	74/929
Arb. art.	Dato
Boligblokk.	21.7.75

Brødr. Pedersen
Entreprenörforretning A/S
Niels Juels gate 39
OSLO 2

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgiro 1609.0440326
Postgiro 3447 1.
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 100,-	kr.	kr. 100,-

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.
10.

SKL 5 49. 8000. 28442/74. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 11 50 60

Tillegg

SAS/RJ

Nota 003461

Matr.nr. Drammensveien 100 - 100 B	Journalnr. 74/929
Arb. art. Boligblokk.	Dato 30.8.1976

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgiro 1609.0440326
Postgironr. 4 34 47 19
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Arkitekt Tore Berntzen
Karl Staffs vei 53

OSLO 6

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 300.-	kr.	kr. 300.-

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.
SAS.

Sal. 3 49. 8000. 20122/75. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN SAS/SH
Herslebsgt. 19 XII * 11 50 60

Tillegg
Nota nr 003846

Matr.nr. Drammensveien 100-100 B	Journalnr. 74/929
Arb. art Boligblokk	Dato 10.10.77

x)

Arkitekt Tore Berntzen
Karl Staaffs vei 53

OSLO 6

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
~~xxxxxxxxxxxx~~
kl. 9–14,
Bankgiro 1609.0440326
Postgironr. 4 34 47 19
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet. x) R. Amundsensgt. 4
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr 4. etg.

Byggesaksgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 210.–	kr.	kr. 210.–

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.
SAS.

Skj. B. 69. 8000. 21157/78. ANDVORD.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen.	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1100	Drammensveien.

74/929

Gravetillatelse tilstede.
Byggelinje påvist 19/8-75.
Byggearbeidene ca 5 mill.
Ferdig ca 1/11-76
Form v Ole Engebraaten.

Grunnen består av fast fjell.
Kontrollert rent fjell under fundamentveggen i akse A-B og 6, fra akse 1 til 3+ garasjevegg.

Oslo, den 17/9-75.

R M

R Magnussen
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Emil Pedersen	
G. nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 229	Bo drammen-veien

Kan tillates anvendt
av gulv på kult og
lett bærd, anvend
materialer. Teg. nr 21.

Oslo, den 16-10-73

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27473/73.

Kontrollrapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensv.

garasje

Kontrollert armering i vegger i
Akse A–C. Akse 1 fra A til C.,
samt 10 cm. innstøpt isolasjon.
(grunnmurplank.) Iht. rpn. nr. 22.

RR

Oslo, den 24/10-75

Ole Engebretsen
Underskrift

Stj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Tåvid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vestre av kjellervegg, samt søyler i garasje, og 10 cm. Leca isolasjon i vegg. Tegn. nr. 22.

RR Ø.T.

Oslo, den 30/10-75

Ole Engebråten

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i dekke over garasje. Fra akse A. til C. og akse 1 til 3. og dekke over utegarasje. Tegn. nr. 22.

O.K.

Oslo, den 5/11-75

Ole Engelsrud

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Byggherre

Turid Pedersen

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensveien

Komplett armering i dekke over kjeller. Fra akse C til F. og akse 1 til 3

Tegn. nr. 22.

Oslo, den 12/11-75

Ole Engebretsen

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vegger 1. etg.
Fra akse A til C. og akse
1 til 3. Tegn. nr. 23.

Kontrollert behandling av grunnmur,
fylling sål, støpning og
Platenplate.

O. T.

Oslo, den 17/11-75

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C 11. 20 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Rekvirent	
	Turid Pedersen
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74/1929	100 Dronningsveien

Kontrollert armering i vegger av kjeller 1. etg.

Tegn. nr. 23.

Oslo, den 25/11-75

Ole Engebråten

Underskrift

Stig. C IV. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i dekke over 1. etg. Fra akse A. til C. og akse 1 til 3.

Tegn. nr. 23.

O.T.

Oslo, den 26/11-75

Ole Engebretsen

Underskrift

Stg. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo [redacted]

Brukerens navn	
Tuvid Pedersen	
G.nr. B.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Konstatert armering i
resten av dekke over 1. etg.

Tegn. nr. 23.

Oslo, den 2/12-75

Ole Engebråten

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo byggningskontroll

Byggherre	
Tuvid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vegger 2. etg.
fra akse A til C. og akse
1 til 3.

Tegn. nr. 23

KR

Oslo, den 8/12-75

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C II. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vegger av kjeller 2. etg.

Tegn. nr. 23.

MR.

Oslo, den 11/12-75

Ole Engebretsen

Underskrift

Skj. C 11. 30000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo byggningskontroll

Byggherre
Turid Pedersen

Gnr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Hammersveien

Kontrollert armering i dekke over 2. etg. Fra akse A til C. og akse 1 til 3.

Tegn. nr. 23.

Oslo, den 15/12 - 75

Ole Engebråten

Underskrift

Salg. C II. 30 000. Avdvord. 29533/75.

Rapport til Oslo Bygningskontroll

Tiltakshaver: Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr. 74 1929	Arbeidssted 100 Drammensveien

Kontrollert armering i
vegger av dekke over 2. etg.

—

1 kpl. mm. 23.

Oslo, den 18/12-75

Ole Engebretsen
Underskrift

Sal. C II. 30 000. Andvord. 29533/75.

Oslo

S-1958

Endret reguleringsplan for Drammensveien 100, samt regulering av fortau langs Frøyas gate østre side fra Drammensveien og ca. 60 m sydover.

S-1958 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.10.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401386
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

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.

Rapport til Oslo byggningskontroll

Byggherre	
	Turid Pedersen

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vegger 3. etg.
fra akse A. til C. og akse
1. til 3.

Tegn. nr. 23.

HR

Oslo, den 9/12-7675

Ole Engebretsen.
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i dekke over 3. etg. Fra akse A til C. og akse 1 til 3.

Tegn. nr. 23.

Oslo, den 15/1-76

Ole Engebråten.
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Torvild Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i
resten av vegger 3. etg.

Tegn. nr. 23.

KR.

Oslo, den 20/1-76

Ole Engebretsen

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Tuvid Pedersen	
G.nr. b.nr. Mat.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i resten av dekke over 3. etg.

Typ. nr. 23.

1992

Oslo, den 28/1-76

Ole Engebretsen

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygning

Bygghenv.	
	Tvrid Pedersen
G.nr. b.nr. Mstr.nr.	Arbeidssted
74/1929	100 Drammensveien

Kontrollert armering i vegge 4. etg.
fra akse A. til C. og akse
1. til 3.

Tegn. nr. 23.

KR

Oslo, den 30/1-76

Ole Evengelikus
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Byggherre: Tord Pedersen

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Brannmestveien

Kontrollert armering i dekke over 4. etg. fra akse A til C. og akse 1 til 3.

Byggm. nr. 24.

Oslo, den 5/2-76

Ole Engebråten

Underskrift

Ekj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Dammensveien

Kontrollert armering i vestre
av vegge i 4. etg.

Tegn. nr. 23.

HCR

Oslo, den 5/2-76

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensveien

Kontrollert resten av armering i dekke over 4 etg. Samt betongstøping rundt hele.

Tegn. nr. 24

Oslo, den 13/2 - 76

Ole Engebråten

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Anuvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Torvid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	Vor Drammensveien

Kontrollert isolasjon i luftekanaler i tak 4 etg. og gulv-tak 5 etg.
10 cm. armert mineralmatte.

Kontrollert isolasjon i stue, spisestue og kjøkken.
I gulv 10 cm. matte, samt Esva.
i tak 15 cm. m/papir.

I trappegang tak.
10 cm. matte samt Esva.

I oppforet gulv
15 cm. matte

I soverom tak
15 cm. matte m/papir.
gulv 15 cm matte.

Oslo, den 16/3-76

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 | 929	100 Drammensveien

Kontrollert bindingsverk m/bæreskjeltak
i tilbakeliggende 5. etg.

Bindingsverk. 2" x 4" og 4" x 4"

Bjelkelag i gulv- 2" x 8"

—.— i tak. 3" x 8" - 2" x 8"

Bæreskjeltak for store spenn.

H. E 200 A.
H. E 180 A.
H. E 120 A.
H. E 100 A.

Ferdig m/ 2 stk. E.T.

HR

Oslo, den 16/3-76

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 29533/75.

Rapport til Oslo [illegible]

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien.

Kontrollert isolasjon i yttervegger:

5 etg: ytterv. 12 mm. asfaltimp. pl. 15 cm. glava, innv. diff. tett. 2 x 9 mm. gipspl.

4 etg:

Veggfelter i bindingsverk:

ytterv. 12 mm. asfaltimp. pl. 10 cm. glava, innv. diff. tett. 2 x 9 mm. gipspl.

Veggfelter i betong: Papp, 2"x4", 10 cm. glava. diff. tett og 2 x 9 mm. gipspl.

Oslo, den 20/4-76

Ole Engebretsen

Underskrift

SKI. C 11. 30.000. Andvord. 29533/75.

Rapport fra Oslo Byggesaksarkiv

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 | 929	100 Drammensveien

Kmfast ikke veggfelter i bindingsverk
3-2-1. etg. 12 mm. asfaltimp.
Plater 10 cm. glava. diff. tett
og 2 x 9 mm. gipspl.

Veggfelter i betong. papp, 2"x4",
10 cm. glava, diff tett og 2 x 9 mm
gipspl.

Oslo, den 12/5-76

Ole Engebråten
Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 20582/75.–

Rapport fra Oslo byggingeinspektør

Byggherre	
Turid Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 / 929	100 Drammensveien

Kontrollert avtt av rindtrer og balkongdører i 1-2-3-4-5. etg.

Oslo, den 12/5-76

Ole Engebråten

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andverd. 20582/75.–

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Svein Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74 1929	100 Drammensveien

Konstatert isolasjon i kjelleretasje.

10 cm. glava, 8 mm. eternit

Oslo, den 11/6-76

Ole Evensbråten

Underskrift

Skj. C 11. 30 000. Andvord. 20582/75.–

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
J. Pedersen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
74/1929	100-103 Drammensveien

Midlertidig brannalarmanlegg anbefales innrettet.

1. Røykmelder skal også oppsettes.

2. Det skal være håndlist på begge sider i trapp i leilighet i 5 etg.

3. Håndslukkingsapparater skal oppsettes i garasje.

Oslo, den 20.9.76

O. Torp

Underskrift

Skj. C II. 20 000. Andverd. 20582/75.—

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Thorvald Pedersen	

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	Drammensveien 105 - 107 B

Bolig blokk. Tmv. 1929.

Ferdigbesikt.

S.ing. Pedersen & forman i bygningsfleben til stede.

En faut mutet å bemerke.

Notat

Brev av 8.9.78 fra Advokatfirmaet Aabye Taylor vedr. klage av Sameiet har mutet oss nærmere sak å gjøre Evnt. utbedring e et internt forhold mellom eier. Det e mindre av-flekninger, og e farlig

Oslo, den 2.11.78

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 22519/77.—

Bolig Hobb m/garasjer

Beliggenheten kan godkjennes som innlegnet med Rødt

Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig.

Angående naboovarsel henvises til bygningslovens § 94 nr. 3

Oslo byplankontor, den 9/1 1975

For byplansjefen

H. Skjønstad

Stemplet pap...

540 kroner.

S K J Ø T E.

Underskrevne frk kammerherreinde Sigrid Faye og konsul H. H. Broch jr. skjøter og overdrager herved til kaptein Oluf Krohn Olsen vor eiendom Drammensveien 100 med påstående villabygning før kr. 52.000.- femtito tusen kroner, som avgjøres således at kjøperen har overtat som personlig skyldner de bestående hefteiser kr. 26.000.- og med prioritet efter disse og efter nedenstående klausul utfærdiget en pantobligation stor kr. 14.000.-, mens restbeløpet er ordnet kontant idag samtidig med eiendommens overtagelse. I forbindelse med denne overtagelse pålægger selgerne eiendommen følgende klausul, som vedtages av kjøperen:

a) Nuværende og fremtidige eiere av Hafrsfjordsgt. 5 skal ha stedsevarende bruksret til den nuværende garage - og staldbygning med tomt på den solgte eiendom med ret til at foreta forandringer eller endog hel ombygning eller hel nybygning. Ved eventuel om- eller nybygning skal den hele bygning kunne føres frem til garagebygningens nuværende fasade og op til den nuværende bygnings største høide.

b) Likeledes skal eierne av Hafrsfjordsgt. nr. 5 ha stedsevarende bruksret til den ubebyggede grund som begrenses av Hafrsfjordsgt. nr. 5, garagebygningens nordre gavlvæg, dens fasade, matr.nr. [illegible] gaten og havemuren, dog uten adgang til her at foreta nogen varig bebyggelse.

c) Videre skal eierne (eieren) av Hafrsfjordsgt. nr. 5 ha ret til når som helst at anlægge en indtil 3 m. bred adkomstvei mellem denne eiendom og den under b) foran nævnte grund, forbi garagebygningens nordre gavl, med passende sving for automobiler, og kan i dette øiemed fjerne den del av muren, som kommer i veien for anlægget; de skal i så fald istandsætte muren igjen efter den nye linje.

d) Eierne av Hafrsfjordsgt. nr. 5 skal bære alle med den under a) nævnte bygning og den under b) beskrevne tomt og eventuel nedsatt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 APR 1934

vei forbundne [illegible]

vannavgift og renovation.

De utgifter som hviler på det samlede matr.nr. 100 og som ikke kan fordeles efter en direkte utregning, deles efter overenskomst eller skjøn. Indtil videre blir eiendomsskat, vandavgift og renovationsavgift at fordele med en halvdel på hver (kjøper og sælgere). Disse utgifter betales av eieren av matr.nr. 100 som har krav på refusion efterhvert som han foreviser kvitterte regninger.

Brandforsikringen holdes delt. I tilfælde av skade på garage- og staldbygningen tilfalder forsikringssummen eierne (eieren) av Hafrsfjordsgt. nr. 5.

e) I tilfælde av tvist mellem eierne (eieren) av Hafrsfjordsgt. nr. 5 og eier av Drammensveien 100 angående utstrækningen av den ovenfor bestemte bruks- og rådighetsret blir forholdet såvidt mulig at bedømme som om garagebygningen m.v. hadde tilhørt eiendommen Hafrsfjordsgt. nr. 5 som en del av denne.

f) Fra det tidspunkt da de nuværende pantobligationer forfalder til betaling (1/4 1926 for 1. prioriteten kr. 20.000.- og 20/4 1928 for 2. prioriteten kr. 6.000.-) pålægges det kjøperen at frigjøre den foran under a) og b) nævnte garage og staldbygning med grund for disse heftelser, således at eventuelle nye obligationer kun får panteret i den øvrige del av eiendommen med påstående villabygning.

Det bemerkes at eiendommen er undergit den for stedet gjældende klausul om villamæssig bebyggelse m.v.

O s l o, den 4 juli 1925.

Som sælgere: Sigrid Faye (sign.) H.H. Broch (sign.)

Vedtages av undertegnede kjøper:

O. Krohn Olsen (sign.)

Tinglæst 7 juli 1925.

In fidem:

3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 APR 1974
Sundvi

Oslo Kommune
Bygningskontrollen/Byplankontoret
Trondheimsveien 5
OSLO 1

Vedr. Drammensveien 100, 100 B.

Gjennom nabovarsel datert 20.3.1974 er vi gjort kjent med innsendt byggemelding som omhandler ny boligblokk på nevnte eiendom.

Punkt 1

Ved gjennomsyn av den utlagte byggemelding med tegninger går det tydelig frem at det blir en meget stor og höy blokk som er presset inn på et minimum av tomteområde. Fasadetegningene gir et klart bilde av dimensjonene. Fasaden mot syd-vest og nord-vest viser fulle 5 etasjer + overetasje. De to andre fasadene viser 4 etasjer + overetasje.

Vi har tidligere protestert på det store antall etasjer og gjör det herved på nytt.

Den gjeldende regulering for ströket er 3 etasjer, og vi mener anmelderen får holde seg til det.

Vår klage til byplankontoret i anledning av byggemelderens söknad om reguleringsforandring ble ikke fremlagt for bygningsrådet i original, men kun referert.

Klagens punkt 1 som omhandler avstander fra veggliv i nytt bygg på Drammensveien 100 og veggliv Fröyasgt. 2 og 4 er ikke referert med de i klagen angitte eksakte tall som viser forholdet vegglivavstand og nybyggets höyde. Vår tidligere klage til byplankontoret vedlegges derfor.

Ved å tilråde en utnyttelsesgrad som tillater et bygg med så mange etasjer på denne tomten har byplankontoret ikke ivaretatt sin primære oppgave, nemlig å påse at utbygningen skjer harmonisk og gir bovennlig miljö i boligströkene. At det således blir noen tomter som ved et slikt utgangspunkt ikke kan gi den av politikere og byggherrens önskede utnyttelsesgrad må man avfinnes med.

(forts.)

Punkt 2.

Av situasjonskartet fremgår at byggemelderen ikke har tatt til underretning bygningsrådets vedtak av 28. november 1973, vist på byplankontorets kart datert 25.5.1973 med revisjon av 1.11.73 der Fröyasgt. er utvidet til 10,- m.
Den inntegnede situasjon gir således et galt bilde av avstanden mellom fortauskant og balkongrekkverk i 1. etasje. På utlagt situasjonskart viser det en avstand på 4,- m .
Etter byplankontorets nevnte kart blir det kun 2,- m fra fortau til balkong som ligger i gatehöyde. Er dette tilfredsstillende for et strök som er regulert til et såkalt åpen bebyggelse ?

Punkt 3.

Anmelderens egne og byplankontorets forutsetning i söknad om endret regulering er ikke etterkommet med hensyn til parkeringsplasser i bygget.
I forslag til endret regulering angir byggemelderen og byplankontoret at det er plass til 17 + 4 = 21 biler på eiendommen.
De fremlagte planer angir kun 9 + 2 = 11 parkeringsplasser.
Dette vil gi en så stor parkeringsbelastning på gaten at det neppe er tilrådig og vel heller ikke forutsatt av byplankontoret og bygningsrådet.
Det er vel slik å forstå at alle gitte opplysninger i saker som behandles i bygningsrådet danner grunnlag for dets beslutninger.

Det fremgår nå at bygningsrådet har behandlet og vedtatt reguleringsendring i en sak hvor:

1. naboklage ikke har vært helt eksakt referert av byplankontoret,
2. forutsetningene ikke kan oppfylles med hensyn til bilparkering.
   Bygget er blitt for stort i forhold til tomteforholdene.
3. Videre: anmelder har ikke kunnet ta hensyn til bygningsrådets vedtak og pålegg om gateutvidelse. Dette tilsynelatende for ikke å komme helt inn i gaten med balkongene.

(forts.)

Med bakgrunn i de 3 nevnte punkter forlanges derfor hele byggesaken behandlet på nytt i bygningsrådet, hvor den da kan bedömmes på grunnlag av de nye forutsetninger som gir seg av innsendte byggemelding. Denne viser tydelig at det ikke på noen måte er tomteforhold for et slikt gigantprosjekt. Vi håper nå at denne klagen fremlegges til behandling med sin fulle ordlyd og ikke bare refereres.
Skulle denne klagen ikke bli tatt til følge, ser vi oss nödt til å forfölge saken videre.

Oslo, den 2.april 1974

Fröyasgt. 4 Olav Bygarden

Fröyasgt. 2 Else Marie Holm

Drammensvn. 98 Gjestrup

Drammensvn. 98

Magnus Barfotsgt. 3 Marie

Magnus Barfotsgt. 8 Andrea Svensen

Magnus Barfotsgt. 10 Georg Graff-Wang

Magnus Barfotsgt. 6 Ville Aarseth

Magnus Barfotsgt. 12 Märta Brinch

Kopi av klagen er sendt til:

1. Kommunikasjonsrådmannen,
2. Trafikkpolitiet.

Vedlegg.

ERKLÆRING

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 JUN 1975

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. [illegible] bnr. [illegible] i Oslo.

Drammensveien 100 - 100 b,

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Frøyas gate istandsettes og utvides til regulert bredde langs eiendommen når kommunen forlanger det.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

, den 19

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 5/6 19 75

Torvald Pedersen

Likelydende dokument innlevert til tinglysing
Gebyr Kr. 30,- totalt
Oslo byfogdembete grunnbokkontor 5/6 75

O.V.V. Bl. 9. 2000. 26979/73. Aadvord.

BRØDRENE PEDERSEN
ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Etablert 1882

Vår/Our ref. OFP/åb

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JAN 1977

Oslo, 13. januar 1977

Deres ref.: I.S. J.nr. 74/929
Sak: Drammensveien 100 Trapperekkverk iflg. kap 46:12.
Byggherre: Turid Pedersen, Drammensveien 100, Oslo 2

Vi har mottatt Deres brev av 7. ds. med fylkesmannens avslag på vår søknad av 4.10.76 og vil benytte oss av adgangen til å klage over avgjørelsen.

Ifølge § 28 i forvaltningslovens kap. VI kan avgjørelsen ankes til nærmeste overordnede myndighet som antagelig er kommunal- og arbeidsdepartementet. Vi ber Dem fremme vår anke på følgende grunnlag:
En intern trapp inne i en leilighet er etter vår mening hverken prinsipielt eller bruksmessig i noen annen kategori enn en tilsvarende trapp i et småhus. Det dreier seg i begge tilfelle om en trapp som benyttes bare av vedkommende husstand.

At rundskriv H-1036 om unntak fra forskriftenes kap. 46:12 bare nevner småhus kan vel bero på at det er relativt få blokkleiligheter som går mellom 2 etasjer forbundet med egen trapp. I så fall ville det etter vår mening være naturlig om teksten i departementets rundskriv blir forandret på dette punkt.

Av hensyn til denne likhetsvurdering håper vi at De også vil finne det berettiget å få denne sak prøvet på ny.

Med hilsen

O.F. Pedersen

O.F. Pedersen

Adresse: NIELS JUELS GATE 39
Poststed: OSLO 2
Telefon: (02) - 55 11 84 *

Telegramadr.: SLIPJACK
Bankgiro: 8019 . 05 . 00326
Bankforbindelse: ANDRESENS BANK A/S

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[B] *11 50 60

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN 1978

OSLO OG AKERSHUS FYLKER
H 004238 27 DEC. 77

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
H. Heyerdahls gate 1

OSLO 1

Oslo, den 22. desember 1977

Denne sak behandles av:
Avd.arkitekt Sandberg

Vår sign.	J.nr.	Sak nr.	Deres ref.	Deres skriv av
SAS/JS	74/929			

All post adresseres til bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler. Ved svar bes J.nr. (event. sak nr.) angitt

Saken gjelder

Drammensveien 100-100 B.
Boligblokk.
Byggherre: Turid Pedersen.

VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAVET I BYGGEFORSKRIFTENES KAP. 46:12 CM HÅNDLIST PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP.

Det vises til vårt brev til Dem datert 17.11.76 samt til Deres svarbrev datert 20.12.76.

Vedlagt oversendes klage datert 13.1.77 fra Brødrene Perdersen.

Bygningssjefen har ingen ytterligere kommentarer enn hva som er anført i vårt brev til Dem av 17.11.76, og ber om at klagen tas opp til behandling.

Oslo bygningskontroll

Stein Flaata
bygningssjef

Sven Sandberg

KOMM. DEP. TET
00510 -7 FEB. 78
D

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

KONTORADR.: H.HEYERDAHLS GATE 1 VII, OSLO
TELEFON 33 12 80 - POSTADR.: POSTBOKS 8111 DEP.-OSLO 1 - POSTGIRO 1525

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 SEP 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN 1978
SBS

Oslo Kommune,
Bygningssjefen,
Herslebsgt. 19,
Oslo.

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Jnr. 4238/77 H

Dato
Oslo, 12. januar 1978.

Oslo. Dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 46 : 12 for leilighet i boligblokk på Drammensveien 100 - 100 b.

I forbindelse med den pågående klagebehandling bes de dokumenter som medfulgte bygningssjefens ekspedisjon av 17. november 1976 vedlagt saken. Det vil fremgå av fylkesmannens brev av 20. desember 1976 at disse saksdokumenter er returnert bygningssjefen. Saken bes deretter returnert fylkesmannen.

Etter fullmakt

Ørjan Miljeteig-Olssen

KOMM. DEP. TET
00510 -7.FEB.78
D

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1 VII. OSLO
TELEFON (02) 331240 - POSTADR.: POSTBOKS 8111 DEP. - OSLO 1 - POSTGIRO 5015250

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 SEP 1978

Oslo kommune,
Bygningskontrollen,
Herslebsgt. 19,
OSLO 5

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Jnr. 2445/78 H RJ/ås

Dato
4. september 1978

KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORSKRIFTENES KAP. 46:12 FOR BLOKKLEILIGHETER PÅ DRAMMENSVEIEN 100 - 100 B.

Det vises til bygningssjefens ekspedisjon av 19. januar 1978.

Klagesaken har vært oversendt Kommunal- og arbeidsdepartementet som i brev av 28. juli d.å. uttaler:

"Under henvisning til telefonsamtale den 26. ds. med kontorsjef Reidun Jardam, oversendes vedlagt sakens dokumenter, idet vi tilrår at fylkesmannen treffer nytt vedtak i saken.

Etter departementets rundskriv H-1036 av 5. mai 1976 bør eventuelle unntak fra krav om solid håndlist på begge sider av trapp begrenses til å gjelde interne trapper mellom forskjellige etasjer innen samme leilighet i småhus. Vi antar at tilsvarende bør gjelde for interne trapper også i blokkleiligheter."

Under henvisning til dette finner fylkesmannen å kunne omgjøre sitt tidligere vedtak av 20. desember 1976, slik at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 46:12 om tosidig håndlist for interne trapper i blokkleiligheter på Drammensveien 100 - 100 B.

Klageren bes underrettet.

./. De tilsendte dokumenter og en ekstra gjenpart av dette brev vedlegges.

Petter Koren

R. Finsnes

Vedlegg

LADIES PRIDE, ENGLAND
KJOLER

QUELRAYN, ENGLAND
KAPPER

Marguerite Addy Taylor

DRAMMENSVEIEN 100 - OSLO 2 - TLF. 44 96 66 - 44 92 19

OSLO 2. 8.9.78.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 SEP 1978

Oslo Kommune

Bygningskontrollen

Herslebsgt.19

Oslo 5

Drammensveien 100.

I tilknytning til mitt brev av 29.6.78 ber jeg Dem også være oppmerksom på at muren tilstötende naboeiendommen flaker av siden 1976 og bör settes i stand för eiendommen godkjennes til ferdigattest.

Med vennlig hilsen

for Marguerite Addy Taylor

Egil Kjeller Johansen.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 III Oslo 5 ☎ 11 50 60

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg o. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Drammensveien 100	74/929
Bygningens art (f.eks Boligblokk, Fabrikkb., Garasje o. l.)	Bolig blokk	**Gårdsnr.** / **Bruksnr.**
Byggherre Turid Pedersen	**Adresse og telefonnr.** Vennersborgveien 7, 55 80 24	

Herr

Siv. ing. O.F. Pedersen
Søkerens fagtittel og navn

Niels Juels gt. 39
Adresse

Oslo 2
Poststed

55 11 84
Telefon nr.

OSLO BYG
M C
- 2 JU

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☐ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter:

☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☒ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Rivning

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐

" —"— " **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** utf.kl. NORMAL

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utførelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den

Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den

Turid Pedersen
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 4/6-75

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. 7000. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN IS/SH
Herslebsgt. 19 XII * 11 50 60

Nota 75% 000202

Matr.nr. Drammensveien 100-100B.	Journalnr. 74/929
Anb. art Boligblokk.	Dato 15.1.75

Brödr. Pedersen
v/O.F. Pedersen,
Niels Juelsgt. 39,

Oslo 2.

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgiro 1609.0440326
~~Postgiro nr. 0447 1.~~

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 6478.-	kr. 600.-	kr. 7078.-

29/1.75

Belöpet må være betalt för byggetillatelse kan gis.

[redacted]

Det gjøres vedem oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.

1.11.75

Sal. 5 49. 8000. [illegible] ANDVORD

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3330

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

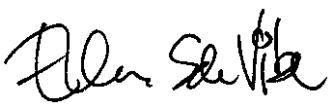
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

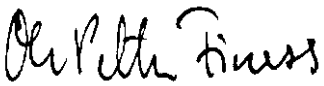
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall 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.

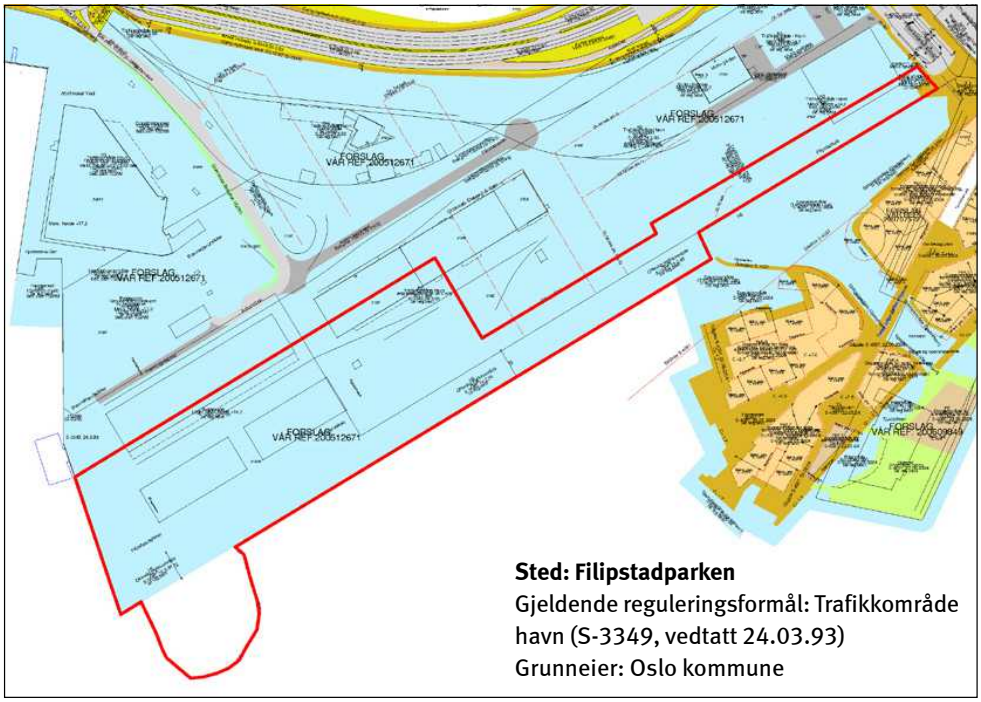
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

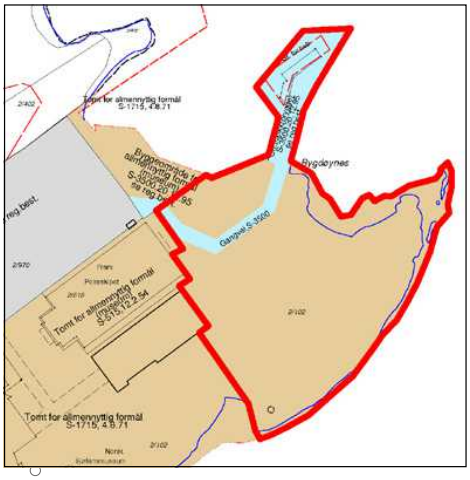
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

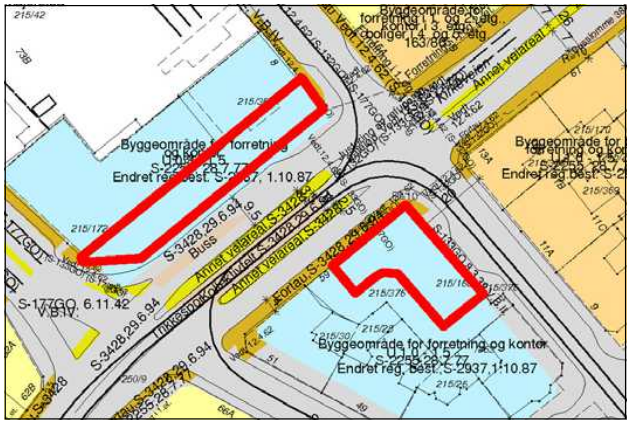


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



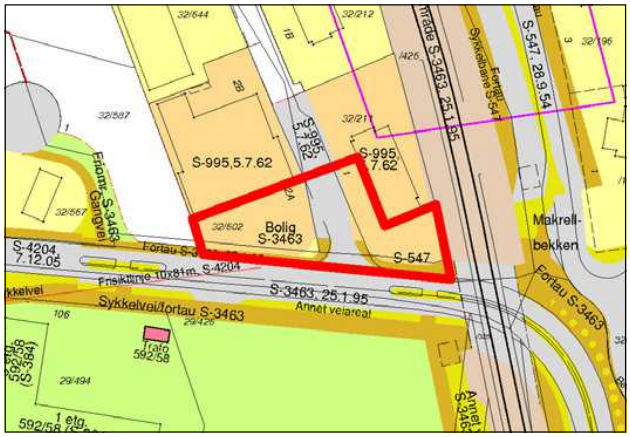
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

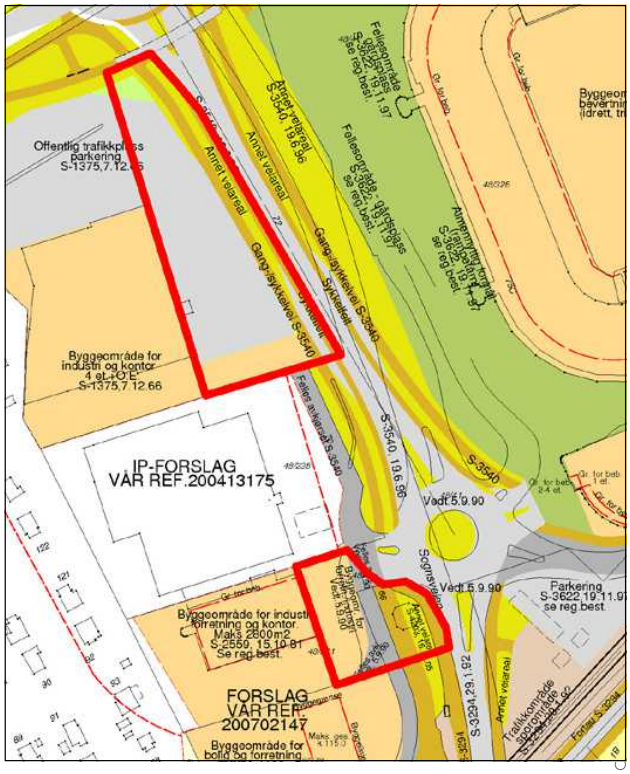
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

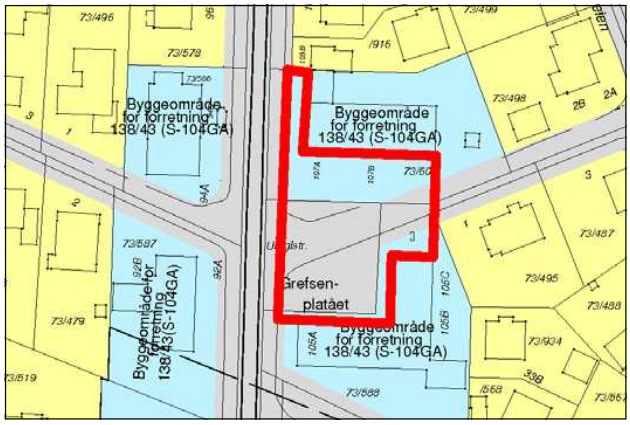


Bydel Nordre Aker

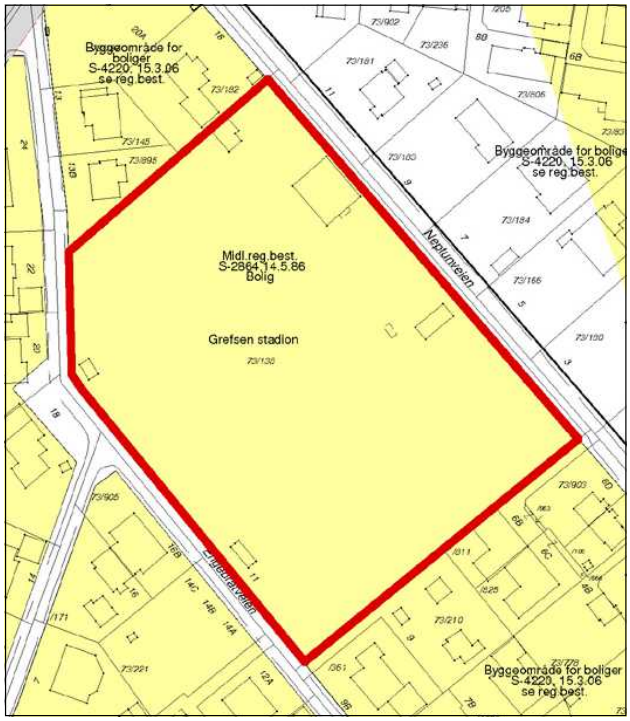
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



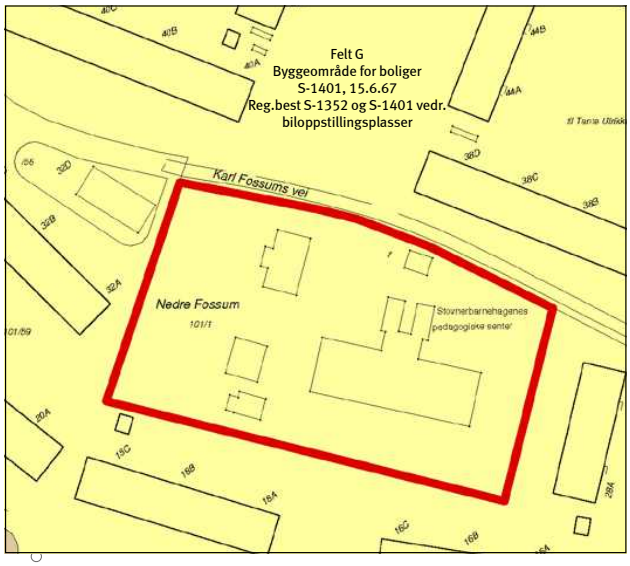


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

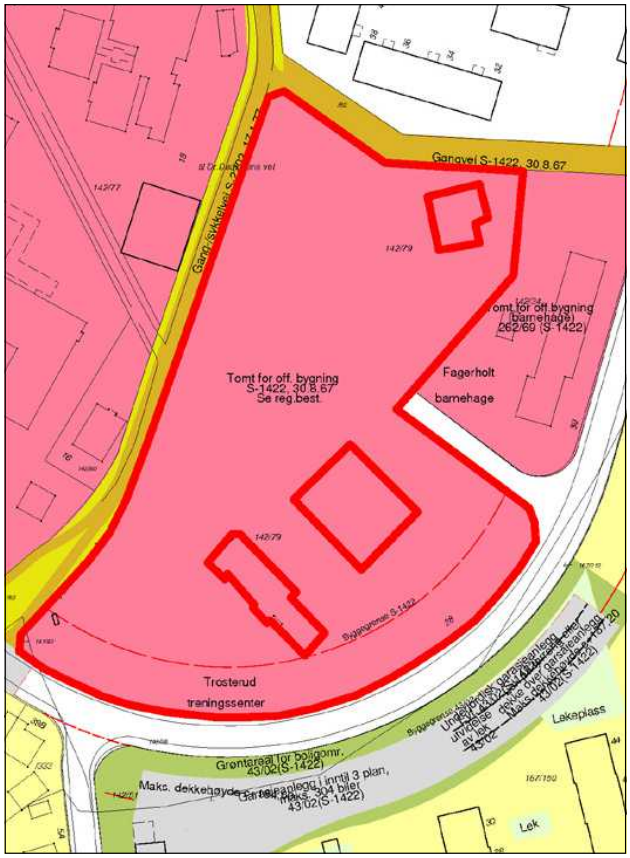
Bydel Stovner



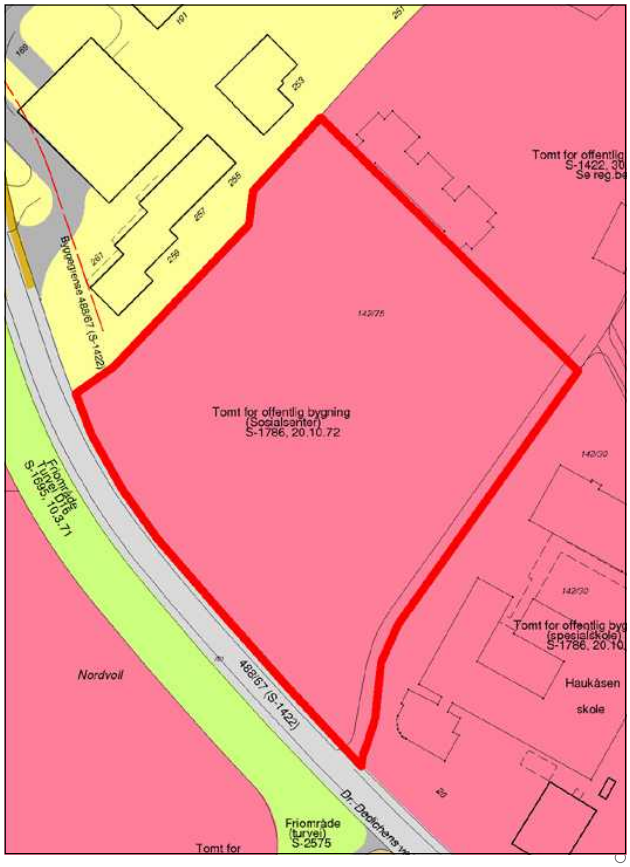
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

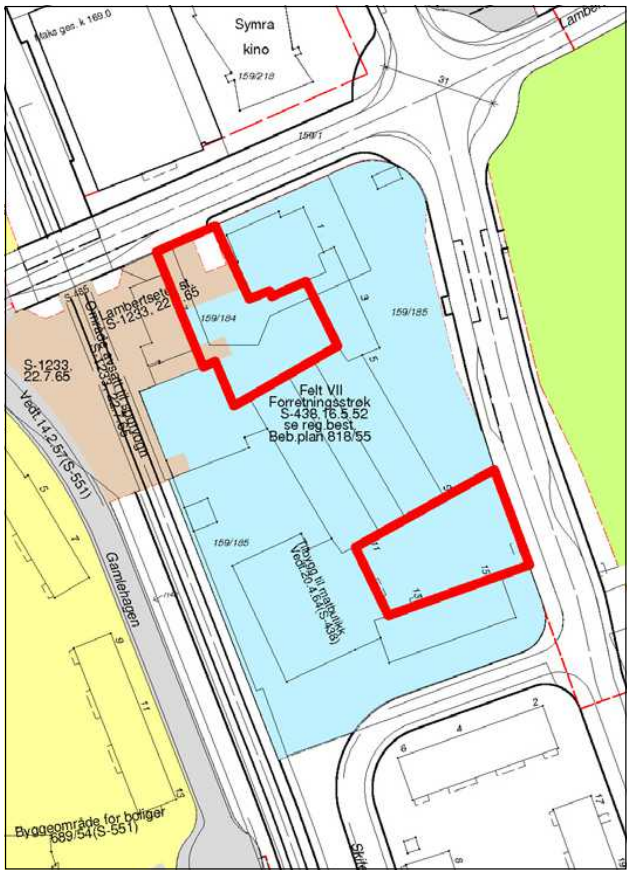
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

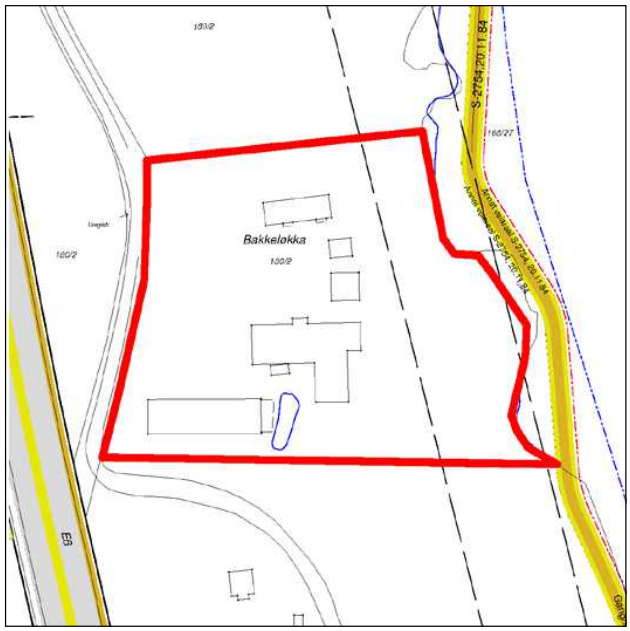


Bydel Nordstrand



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	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	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.

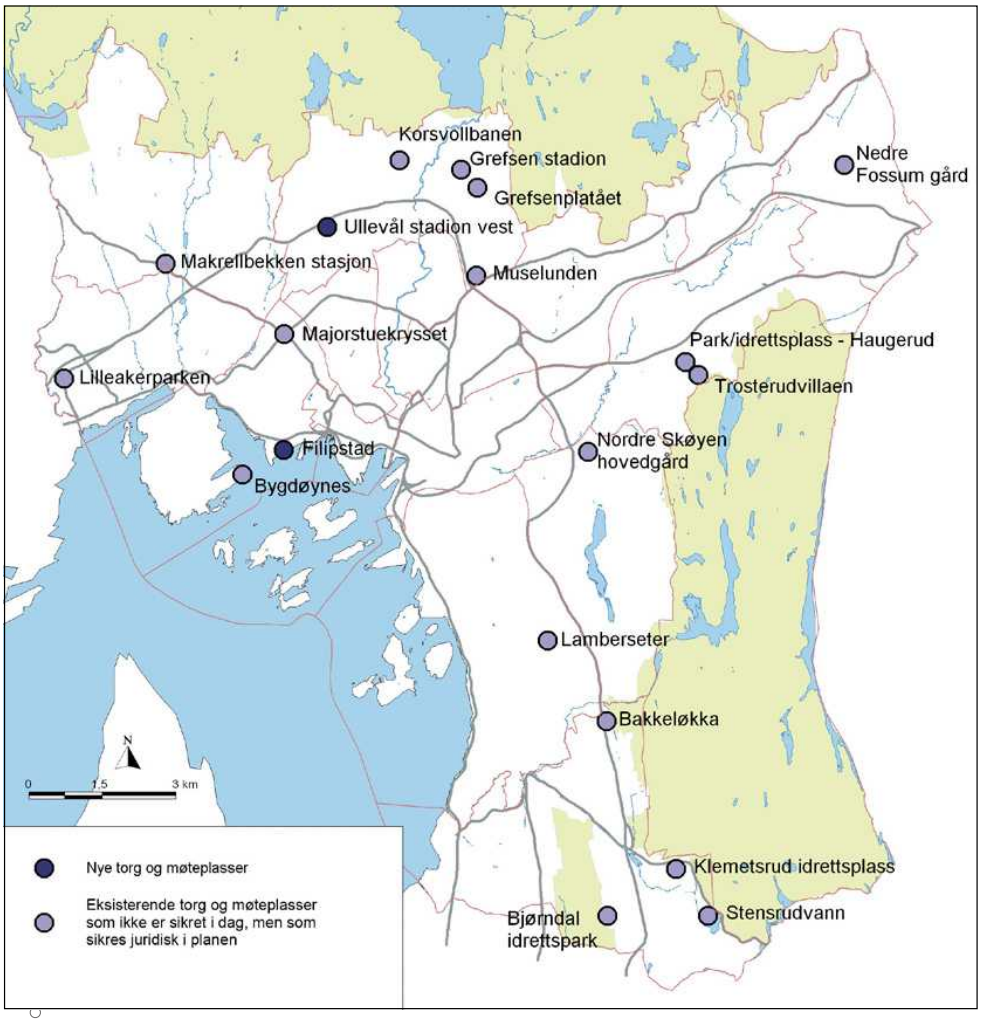
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



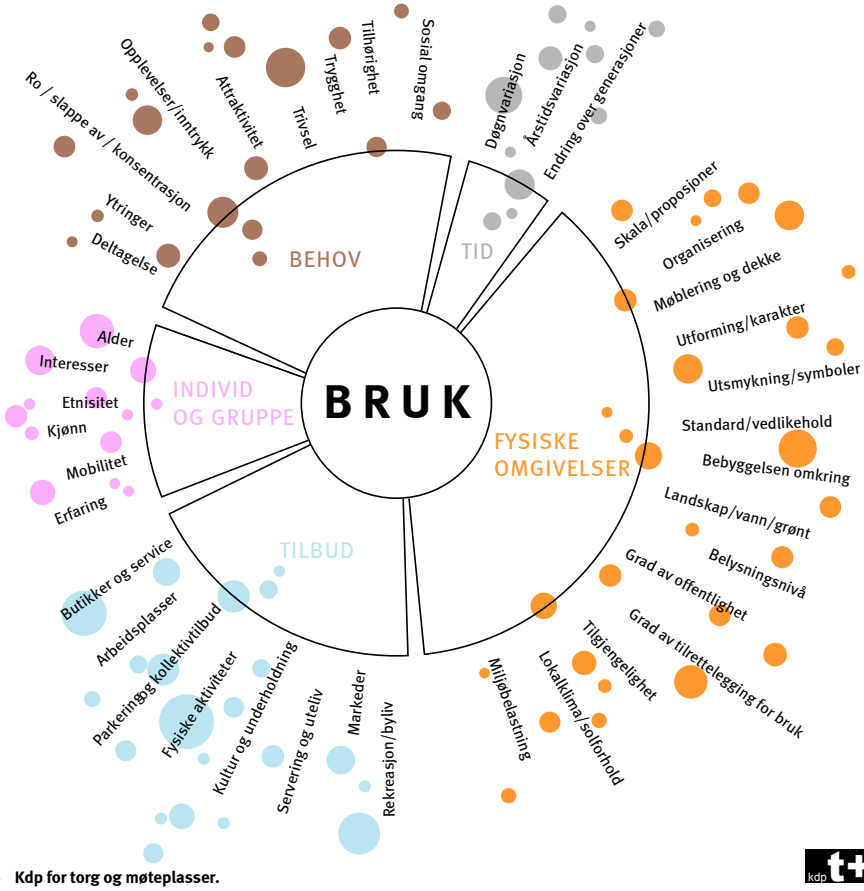
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

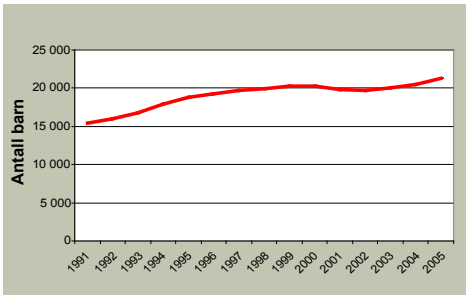
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

Planen viser skolenes 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).

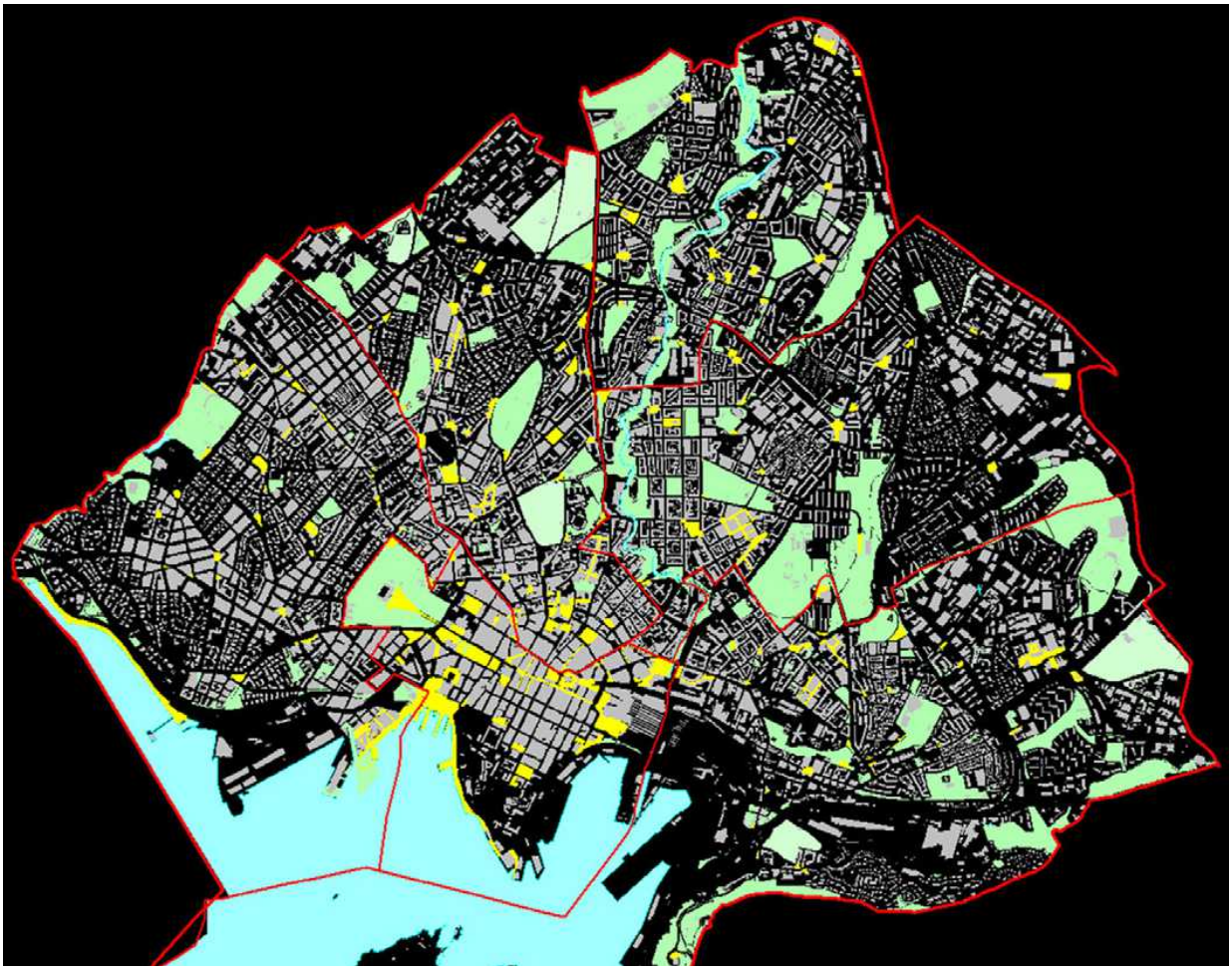
6.3 Fysiske utfordringer

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 BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Arbeidssted	Drammensveien 100-100 B.	Journal nr. 74/929	Tegn.nr.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 20.3.74	
Bygningens art			
Byggherre	Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo-2.		
Byggemelder	Brödr. Pedersen v/O.F. Pedersen, Niels Juels gate 39, Oslo-2.		

Bygningskontrollens reg.

OSLO BYPLANKONTOR
006/57 -3 SEP 74
BIL.NR. 13

IS/GL

Sendes byplankontoret

i anledning reviderte tegninger (bl.nr. 10 - 13) ~~innsendt ved~~ skriv av 16.8.74. Se for övrig uttalelse datert 19.8.74 fra trafikksjefen.

Oslo bygningskontroll, den 28. august 1974

I. Sundve
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 SEP 1974

SAS/RS - J.nr. 6457/74
Drammensvn. 100 og 100B
Boligblokk
Bygningskontrollens eksp. av 28.8.1974.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 28.6.74.

Når det gjelder de viste hybelleilighetene finner byplankontoret å måtte fastholde den tidligere uttalelse om at disse ikke kan anbefales, da de er meget små, og etter byplankontorets oppfatning ikke vil tilfredstille kravet til selvstendig boligenhet. Til støtte for dette syn ber man om at saken forelegges plan- og fasaderådet, hvis de viste hybelleilighetene ikke blir gjort større eller de blir tillagt de tilstøtende leiligheter.

På bakgrunn av trafikksjefens uttalelse vil byplankontoret ikke motsette seg den viste garasjering/parkering, under forutsetning av at ingen del av den ubebygde del av tomten blir benyttet til parkering.

Oslo byplankontor, den 13 september 1974.
Detaljplanavdelingen

A.G. Bjerke

Halvor Strønstad

Sk. B14 15/500 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted: Vennersborgveien 100-100 B	Journal nr. 74/929	Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert 20.3.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.		
Byggmester: Brdr. Pedersen v/O.F.Pedersen, Niels Juels gt. 39, Oslo 2		

OSLO BRANN OG FEIEVESEN
Nr 03314 -[illegible]74
BEH. AV. SAK:

27 MAI 1974

Saksbehandler:
O. Johnsen/KK
J.nr. 7914/74.

Sendes til Oslo bygningskontroll

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 SEP 1974

Saken kan ikke behandles da bilagene mangler.

Oslo, den 25. september 1974.

Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
overingeniør

Odd Johnsen
brannmester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 OKT 1974

Skj. B 10. 18.000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Drammensveien 100-100 E	Journal nr.: 74/929	Tegn nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 20.3.74.	- 1 OKT. 1974
Bygningens art:		B. Skarnes
Byggherre: Turid Pedersen, Vennesborgveien 7, Oslo 2.		
Byggemolde: Brødr. Pedersen v/O.F Pedersen, Nic s Juels gt. 39, Oslo 2.		

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
Nr. 06445 -3 OKT 74
OSLO BYGNINGSKONTROLL
SEH. AV: SAK:
15 OKT 1974
Sundre

Saksbeh.: A. Skappel/SØ
J.nr. 6445/74

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk, med kjeller og 5 etasjer. Bygningen er utstyrt med 1 åpen trapp. Grunnareal ca. 391 m2.

Bygningen er planlagt oppført med:

a) Yttervegger 1: 13 mm gipsplater, 2"x 4 " stenderverk av tre, 10 cm min.ull og 15 cm betong.

2: 13 mm gipsplater, 2" x 4" stenderverk av tre, 10 cm min.ull, 3.2 mm Internit, 1 1/4" utlekting og Eternitplater.

b) Innvendige bæreveggers 18 cm betong.

c) Trapperomsvegger: 18 cm betong.

d) Innvendige lettvegger:

1: ½ stens teglvegg

2: 2" x 4" stenderverk av tre, 2 x 13 mm gipsplater på hver side, isolasjon og 18 cm betong.

e) Etasjeskiller: Betong.

f) Takkonstruksjon: Trekonstruksjon.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende forskrifter og innsendte planer og beskrivelser og på følgende betingelser:

1. Dører merket rød S på planene, må utføres branntrygge A 60.
2. Dører merket rød ✕ på planene, må utføres brannherdige B 30.
3. Det må etableres horisontale og vertikale rømningsveger i forbindelse med balkongene, som antydet med rødt på planene.
4. Trapperommet må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 55:5225,5226.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Arbeidssted	Drammensveien 100-100 B.	Journal nr. 74/929	Tegn nr
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 20.3.74	
Bygningens art			
Byggherre	Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo-2.		
Byggemelder	Brödr. Pedersen v/O.F. Pedersen, Niels Juelsgt. 39, Oslo-2.		

Bygningskontrollens reg

IS/GL

Sendes trafikksjefen

idet en viser til skriv av 28.1.75 fra Ville Aarseth, Magnus Barfotsgate 6.
Anmeldelsen ble approbert 15.1.75.
Saken bes sendt i retur via byplankontoret.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 11 MAR 1975

Oslo bygningskontroll, den 3. februar 1975

I. Sundve
overarkitekt

TRA - 5 FEB. 5 Inr. Beh. K ARKIV: 61 A

OSLO BYPLANKONTOR 001637 25 FEB 75 BIL. NR. 13

61 A
AR/MA

Drammensveien 100 - 100 B
Boligblokk
Bygningskontrollens eksp. av 3.2.1975

Sendes tilbake til bygningskontrollen via byplankontoret.

Jeg viser til min uttalelse av 19.8.1974 som opprettholdes.

Min uttalelse er basert på de eksisterende trafikkforhold i Frøyas gate og på gatebruksplanens angivelse av fremtidig bruk av gatene. Frøyas gate , Magnus Barfots gate og Olav Kyrres gate er i gatebruksplanen angitt som lokalgateer med bare kjøring til eiendommene og bare parkering tillatt for enklavens beboere.

De angjeldende gater får således relativ liten trafikk, og parkeringen for beboere er i det vesentligste ordnet på egen grunn. Det kan i den forbindelse opplyses at ved en parkeringsundersøkelse i området våren 1974 sto bare en bil parkert i Frøyas gate omnatten og ingen i Magnus Barfots gate eller i Olav Kyrres gate.

Når det gjelder punktene i Aarseth's brev om ny regulering av Olav Kyrres plass, stansing av byggevirksomheten i området, nye broer over jernbanen og utvidelse av Magnus Barfots gate må dette vurderes av byplankontoret.

Oslo kommune,
Trafikksjefens kontor 24. februar 1975

Petter Koren

/Arvid Røed

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Drammensveien 100-100 B	Journal nr. 74/929	Tegn.nr.
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert 20.3.74	
Bygningens art:		
Byggherre: Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.		
Byggemelder: Brödr. Pedersen v/O.F. Pedersen, Niels Juelsgt. 39, Oslo 2.		

IS/SH

Sendes Kontoret for park- og idrettsanlegg

i anledning plan over ute-areal, stemplet mottatt 26.8.75, innsendt ved skriv datert 22.8.75.

Oslo bygningskontroll, den 29. august 1975.

I. Sundve.

I. Sundve
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 SEP 1975

OSLO KOMMUNE
-2 SEP. 1975
Kontoret for
Park- og idrettsanlegg

612A

		Dato	Sign.
Direktør		3.9	Ø.N
Anl.sjef			
Driftssjef			
Prosj.sjef	X	3.9	Ø.S
R. Konsul.nt			
U.direktør			
Økon.sjef			
Revisjon			
Fyllerid.k.			
Idrettskons.			
Arkivert			

SOB/RL. 612A

DRAMMENSVEIEN 100-100B. UTOMHUSPLAN.
Oslo bygningskontrolls ekspedisjon av 29. august 1975.

./. Sendes med vedlegg tilbake til Oslo bygningskontroll.

Tegning nr. 12-200A, datert 20.8.75 anbefales godkjent.

Hagebrukskontoret må varsles når anlegget er ferdig opparbeidet.

Oslo, den 18. september 1975
Kontoret for park- og idrettsanlegg

Øystein Syvertsen
Øystein Syvertsen
prosjekteringssjef

Svein Ole Breland
/Svein Ole Breland
landskapsarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens nr.			
Arbeidssted: Drammensvecen 100		Journal nr.	Tegn nr.
Arbeidets art: 1 stk. personheis		Innlevert	
Bygningens art:			
Byggherre: Brödrene Pedersen			
Byggemelder:			

Kontrollen med heisanlegg
J.nr. 147/75
OSLO

Last : 6 personer Hast.:0.7 m/sek.

Heisen skal gå i stöpt sjakt fra kjeller til 4. etasje med 5 stopp. Ved hvert av disse innsettes en-flöyede ståldörer.
Ildfast maskinrom ved siden av sjakt i kjeller.
Heisstol av jern med en innganng med bevegelig terskel.
Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 24/9 1975
WS

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 SEP 1975

IS/BH
Tilbakesendes heiskontrollen.
De bygningsmessige arbeider er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 8. oktober 1975.

I. Sundve
overarkitekt

Skj. B 14. 15000. Andvord

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Avsender:
Brødr.Pedersen Entr.forr.A/S

Niels Juelsgt. 39 - Oslo 2

Oslo, den 20.mars 1974

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo 1.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 JUL 1974

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
Drammensveien 100 - Oslo 2	Boligblokk

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsvn. 5 III, Oslo, innen 14 dager.

Ekspedisjonstid kl. 10—14

BRØDRENE PEDERSEN
ENTREPRENØRFORRETNING A/S
NIELS JUELSGT. 39 - OSLO 2. TLF. 55 17 84
Byggemelder

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr
Drammensveien 103	B.T.Johannesen m/fl.v/Bjørn Øyhovden Prinsensgt. 7 - Oslo 1	8846
Drammensveien 98	Borghild og Hans Olistrup Drammensveien 98 - Oslo 2	8845
Drammensveien 102	Aase Paus v/Paus & Paus Kongensgt. 14 - Oslo 1	8844
Drammensveien 104 B	T.Mateuson - Drammensveien 104 C.	8843
Frøyasgt. 2	Else Marie Holm Frøyasgt. 2 - Oslo 2	8842
Frøyasgt. 4	Olav Øygarden -Frøyasgt. 4 - Oslo 2	8841
Hafrsfjordgt. 5	A.Sandvik-Hansen Hafrsfjordgt. 5 - Oslo 2	8840

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommandert brev til ovennevnte adressater.

OSLO BYGNINGSKONTOR
002366 25 MAR 74
BIL NR. 3/13

Posttjenestemannens sign.

OSLO SOLLI 20-3-74

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger

Skj. A 8. 7000. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Dyremedsveien 100 ~~1165 B~~	Journalnr.: 74/929	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlever.: 20.3.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.		
Byggemelder: Brødr. Pedersen v/O.F.Pedersen, Niels Juels gt. 39, Oslo 2.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

22 MARS 1974

For bygningssjefen.

T. Amundsen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~

Vannforholdene er lorden/~~ikke lorden~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1974

* Oslo veivesen, den 8/4 - 74

P. Thunes

Sv. 8-13. 2000. Andvord 2940/72

3

IVAR ELSTAD
HØYESTERETTSADVOKAT
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING
TELEFONER:
KONTORET 41 44 89 - 41 45 75
PRIVAT 21 04 08

OSLO 1. KLINGENBERGGT. 5[VI]
POSTBOKS 1745 VIKA

3. april 1974

IE/HE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-5 APR 1974
Sundve

Oslo kommune
Bygningsk ontrollen

Trondheimsveien 5
O S L O 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-1 JUL 1974

Vedr. byggemelding på Drammensveien 100 og 100 b.

På vegne av eieren av Hafrsfjordsgate 5, som har mottatt nabovarsel datert 20.3. 1974, protesterer jeg mot den innsendte byggemelding for nybygg på Drammensveien 100 og 100 b.

Protesten hviler på følgende grunnlag:

a. Byggemeldingen er ikke overensstemmende med gjeldende regulering. Den gjeldende regulering begrenser bebyggelsen til 3. etasjer og med åpen boligbebyggelse. Det er innsendt forslag til reguleringsendring. Bygningsrådet har ved annen gangs behandling av forslaget vedtatt en ny regulering for eiendommene med 4 etasjer + en tilbaketrukket 5te etasje. Det er protestert mot vedtaket. Denne reguleringsbeslutningen er i dag ennu ikke sendt til stadfestelse. Dersom byggemeldingen skal tas under behandling nu, må den derfor avvises, eller utsettes inntil avgjørelsen om reguleringen er endelig.

b. Det protesteres videre på det grunnlag at byggemeldingen sendes inn for en eiendom som byggherren eller anmelderen ikke disponerer i sin helhet. En del av den grunn som byggemeldingen omfatter disponeres av Hafrsfjordsgate 5 i henhold til tinglyst klausul i skjøte datert 25. mai 1925. Det vedlegges fotokopi av denne.

./.

OSLO BYFLATEKONTOR
002776 -8 APR 74
BIL.NR. 2/2

Som det fremgår herav, har eieren av Hafrsfjordsgate 5 en stedsevarig bruksrett til ubebygget grunn av eiendommen, rett til å anlegge en 3 m. bred atkomstvei mellom Hafrsfjordsgate 5 og den ubebyggede grunn forbi garasjebygningens nordre gavl, samt stedsevarig bruksrett til den nåværende garsje og stallbygning og rett til å foreta såvel påbygning som ombygging og nybygg av disse eiendommer. Denne rett er stedsevarig, og byggherrens eierrett er så langt det gjelder disse arealer i realiteten verdiløs. Inntil byggherren har erverver hele den grunn som byggeanmeldelsen omfatter, protesteres det mot at byggeanmeldelsen tas under behandling.

Det er søkt om ekspropriasjon av den stedsevarige bruks- og disposisjonsrett som Hafrsfjordsgate 5 har, men denne sak er ennu ikke fremmet.

c. Dersom bygningsmyndighetene finner å kunne behandle byggemeldingen uavhengig av de foran nevnte omstendigheter, protesteres det mot den planlagte bebyggelsesform. Det vises forsåvidt til det som er anført av eieren av Hafrsfjordsgate 5 i forbindelse med hans protest mot reguleringsforslaget til endret regulering for bebyggelse av Drammensveien 100 og 100 b - en sak som ikke er avgjort jfr. det som er nevnt foran.

d. Den massive betongblokk som er planlagt etter tegningene, vil berøve haven i Hafrsfjordsgate 5 ettermiddagssol, vil bryte fullstendig med prinsippet for åpen bebyggelse som tidligere har vært vedtatt for området, og er en hån mot det som i moderne byplanlegging er siktemålet - nemlig å skaffe gode boligmiljøer. Man kan bare sammenligningsvis peke på bebyggelsen i nybyggerområdene av blokkbebyggelsen f. eks. på Haugerud, hvor man med åpne plasser og rikelig med sol har skapt tiltrekkende boligmiljøer, mens det her legges an på en utnyttelsesgrad i boligstrøket som fullstendig bryter med hensynet til miljøet.

Med hilsen

Kopi: Arthur Sandvik Hanssen.

7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Oslo byplankontor

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Drammensveien 100-100 B	Journal nr.: 74/929	Tegn nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 20.3.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.		
Byggemelder: Brødr. Pedersen v/O.F.Pedersen, Niels Juels gt. 39, Oslo 2.		

OSLO BYPLANKONTOR
002366 25 MARS 74
BIL.NR. 1/13

22 MARS 1974

T. Amundsen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 JUL 1974

SAS/RS J.nr. 2366/74

Drammensveien 100-100B
Boligblokk
Bygningskontrollens ekspedisjon av 22.3.74.

Tilbakesendes Bygningskontrollen.

Bygningsrådet fattet i møte første gang den 27.6.1973 i sak 319/73, følgende enstemmige vedtak:

"Bygningsrådet vedtar i medhold av § 28 nr. 1 i bygningslov med vedtekt for Oslo forslag til endret regulering (m.h.t. etasjetallet) for eiendommen Drammensveien 100 og 100B, som vist på kart datert Oslo byplankontor 25.5.1973."

Saken ble forelagt Bygningsrådet på ny i møte den 19.12.1973 i sak 545/73, hvor det ble fattet slikt enstemmig vedtak:

"Bygningsrådet opprettholder sitt vedtak av 27.6.73, sak 319/73, med den endring at Frøyas gates bredde reguleres til 10 meter, inklusive 2,00 meter bredt fortau, alt som vist på kart datert Oslo byplankontor 25.5.73, revidert 1.11.73".

Ovenfor siterte vedtak forutsetter eiendommen bebygget med en boligblokk i 4 fulle etasjer pluss en tilbaketrukket toppetasje pluss underetasje. Underetasjen er forutsatt benyttet til ialt 17 garasjeplasser. Hovedgesimsen er fastsatt til cote+26,0 og gesims på den tilbaketrukne toppetasje til cote+29,0. Utnyttelsesgraden er fastsatt til ca. 0,9.

Den foreliggende byggemelding viser at eiendommen foreslås bebygget med en boligblokk i 4 etasjer pluss underetasje pluss en tilbaketrukket toppetasje. Hovedgesimsen er foreslått til cote+25,3. Den foreslåtte bygning inneholder ialt 13 stk. familieleiligheter og 4 stk. hybelleiligheter. De foreslåtte hybelleilighetene er etter byplankontorets mening meget små, idet beboere av disse er henvist til å bo, spise og sove på et rom på 20m2. Man vil derfor anmode om at disse hyblene gjøres noe større.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Byggningskontrollens rep.

Arbeidssted Dysseneveien 100-100 B	Journal nr. 74/929	Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 20.3.74.	
Bygningens art		
Byggherre Turid Pedersen, Vennersborgveien 7, Oslo 2.		
Byggemelder Brødr. Pedersen v/O.F.Pedersen, Niels Juels gt. 39, Oslo 2.		

AHJ/MM

27 MAI 1974

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Bilagene er ikke vedlagt saken.
Eventuell mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt før første etasjes dekke støpes.

Det forutsettes at kloakkavløpet fra bygningen går til offentlig renseanlegg.

Direkte derforbindelse mellom WC og hall som står i åpen forbindelse med stue ansees uheldig og anbefales ikke.

Hver leilighet må få forskriftsmessige mat- og klesboder, jfr. byggeforskr. kap. 32:32.

Kombinert mekanisk ventilasjon og peiser viser seg å medføre ulemper. Hver peis bør derfor få egen pipe.

Oslo helseråd avd. for bolighygiene
4. juni 1974.

J. Moseng.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 SEP 1974

A. Hjelmerud.

Frøyas gate 1

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	24 min 1.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nobels gate Linje 13	2 min 0.1 km
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km

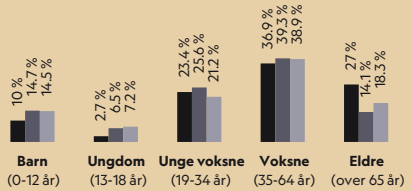
BARNEHAGER

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.6 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 26 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	7 min
Coop Prix Bygdøy Allè	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Ferd stadion	12 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

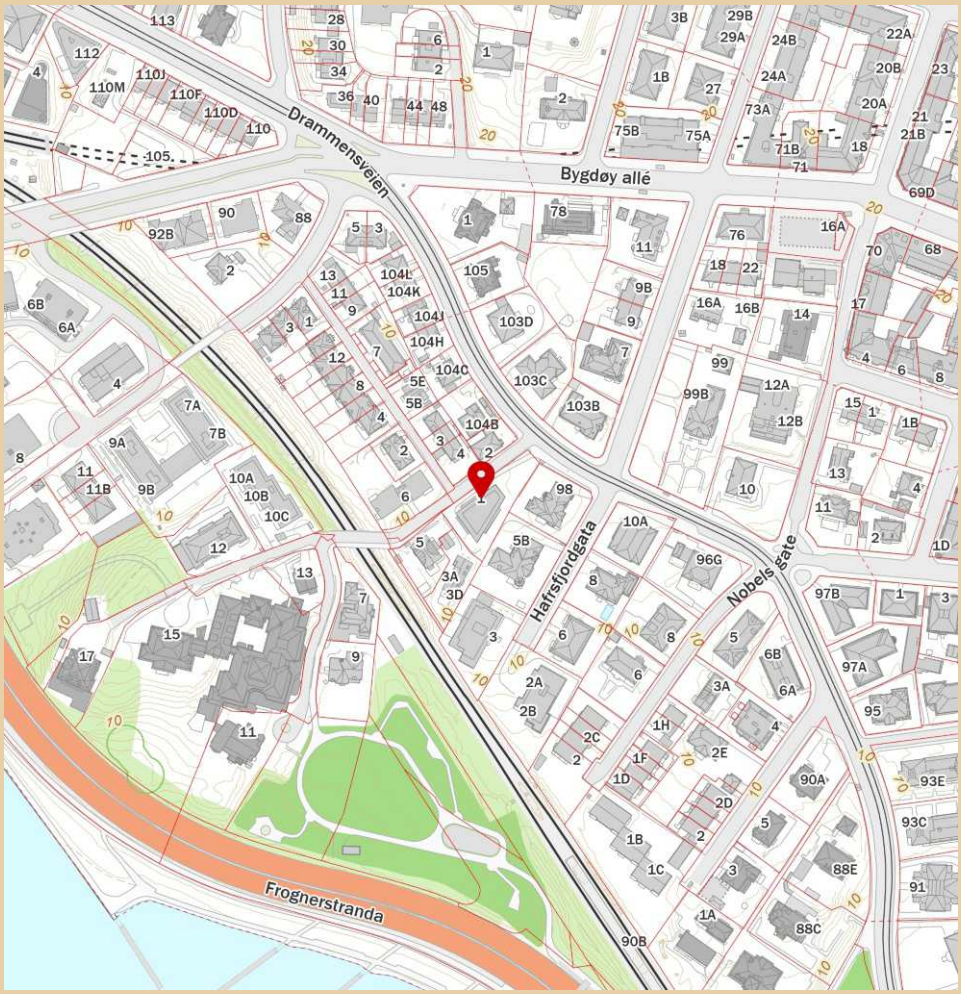
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

Frøyas gate 1

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	24 min 1.9 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	24 min 2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nobels gate Linje 13	2 min 0.1 km	
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km	

BARNEHAGER

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km	
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.6 km	
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	7 min
Coop Prix Bygdøy Allè	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	10 min
Apotek 1 Frogner	11 min
Frogner Vinmonopol	10 min

SPORT

Ferd stadion	12 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

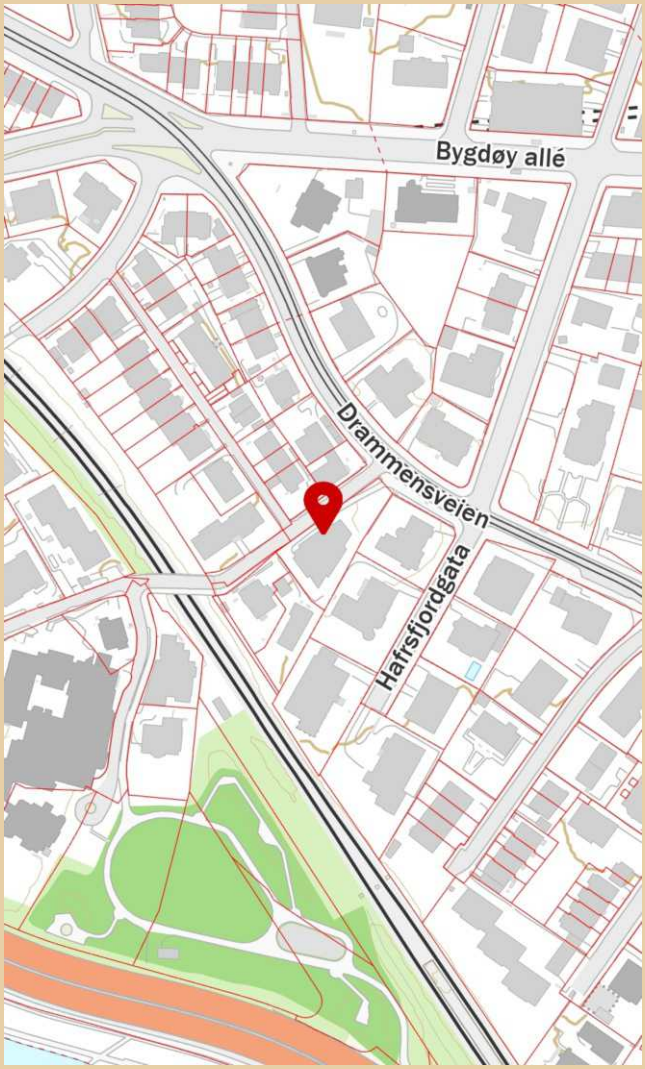
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Frøyas gate 1

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	24 min 1.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nobels gate Linje 13	2 min 0.1 km
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km

BARNEHAGER

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.6 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	7 min
Coop Prix Bygdøy Allè	8 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	10 min
Apotek 1 Frogner	11 min
Frogner Vinmonopol	10 min

SPORT

Ferd stadion	12 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

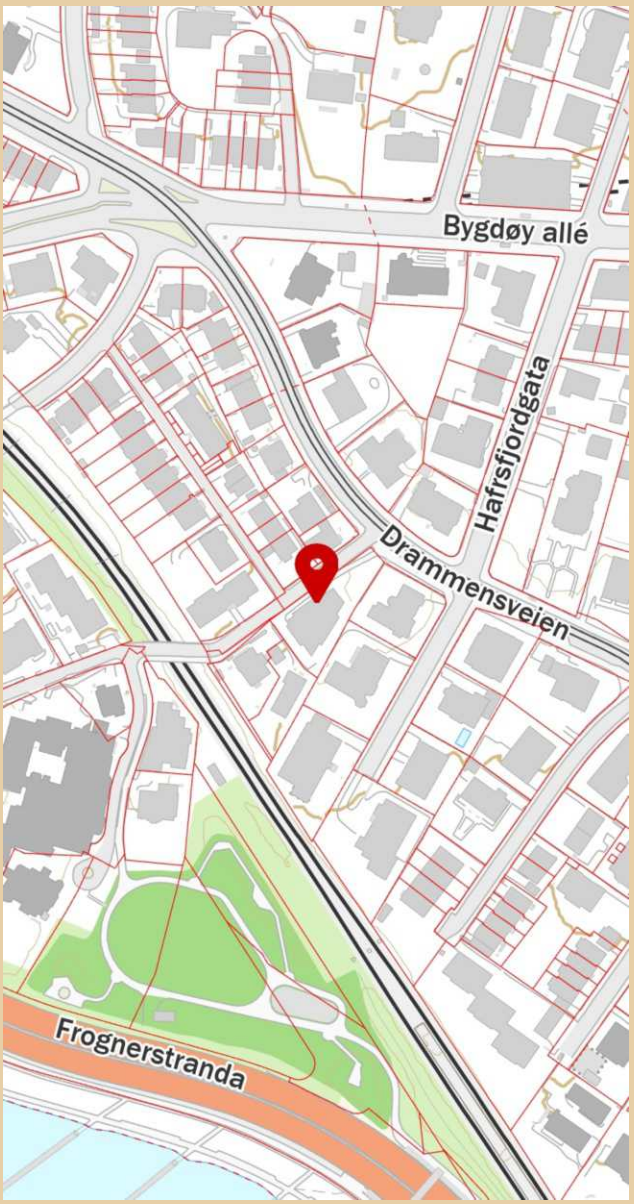
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- 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

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:
Frøyas gate 1, 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 140, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 418 59 439

E-post: niklas.edvardsen@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.
