PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BYGDØY ALLÉ 125 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

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

Bygdøy allé 125 B , 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 93, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 20.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1805 **Referansenummer:** DA3164

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Miljøfyrtårn®

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.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2001 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad i 2001.
- Malte overflater i stuen i 2025.
- Revet vegger og endret planløsning.
- Eier opplyser at avløpsrør ble skiftet i 2022 i regi av boretslaget.

Opplysninger er gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk/betong. Takkonstruksjoner med sperrer av tre, saltak takform tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte glatte flater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat, stavparkett lagt i kvadrat og fliser på kjøkken. Takhøyden ble målt til 2.51 m i stue.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, dusj hjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

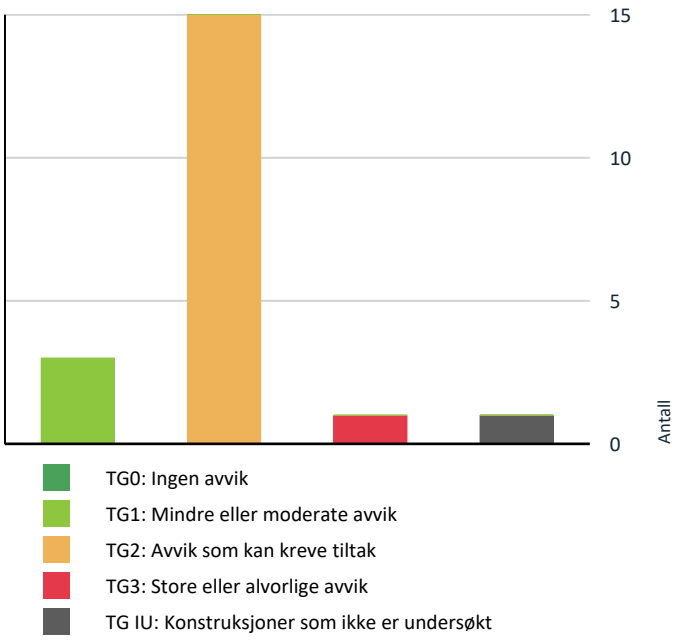
Boligen varmes opp av radiatorer og elektrisk varme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

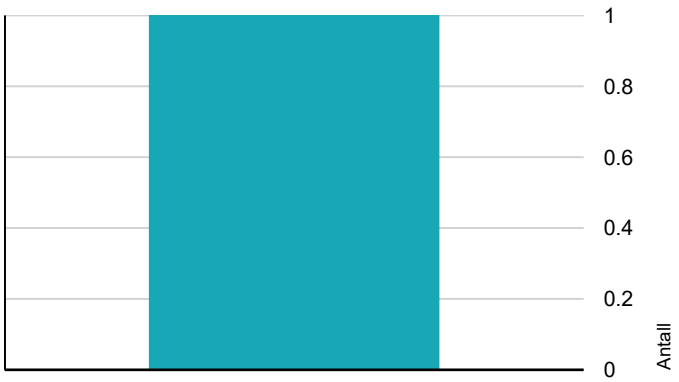
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > 5. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gå til side
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2000.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert 2003.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner. Rekkverk av stål med stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til 1.05 m.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er 1,05 cm. Rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk/betong. Takkonstruksjoner med sperrer av tre, saltak takform tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte glatte flater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat, stavparkett lagt i kvadrat og fliser på kjøkken. Takhøyden ble målt til 2.51 m i stue.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis bom (hulrom) under gulvfliser i kjøkken. Bom oppstår normalt som følge av mangelfull heft mellom flis og underlag, eksempelvis på grunn av utilstrekkelig limdekning, bevegelser i underlaget eller svekket vedheft over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre gulvfliser med bom for å sikre tilstrekkelig heft mellom flis og underlag, slik at videre oppsprekking eller løs flis unngås. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skader på gulvet, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser om et vedtak i sameiet som har bestemt at peis ikke kan brukes.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innedører. En dør med speil glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse. Innvendig dør til bad mangler dørhåndtak. Dør til soverom mangler deler av håndtaket.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert rotter i bygningen, og at det i den forbindelse skal ha vært engasjert et skadedyrfirma som har gjennomført tiltak. Den bygningssakkyndige har ikke mottatt eller gjennomgått dokumentasjon på omfang, årsak, utførte tiltak eller resultatet av disse, og kan derfor ikke verifisere opplysningene eller om forholdet er endelig utbedret.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer og elektrisk varme på badet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, dusj hjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

- Eier opplyser at badet er renovert i 2001. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
• Det registreres borehull etter tidligere montasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Borehull etter tidligere montasjer bør tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk over kokeplass.

- Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker. Dette anses som mindre avvik tatt alder og bruk i betraktning.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). 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:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

- Eier opplyser at avløpsrør ble skiftet i 2022 i regi av boretslaget.

Vurdering av avvik:

• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsluken i stuen er defekt og er plassert bak et bilde. Noen av ventilasjonslukene er også malt igjen. Opplysninger gitt av eier.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonen i stuen bør utbedres, og tildekkede eller malte ventiler bør åpnes eller erstattes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskemaskin er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at det ikke er montert waterguard under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres waterguard under vaskemaskinen for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i

forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

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

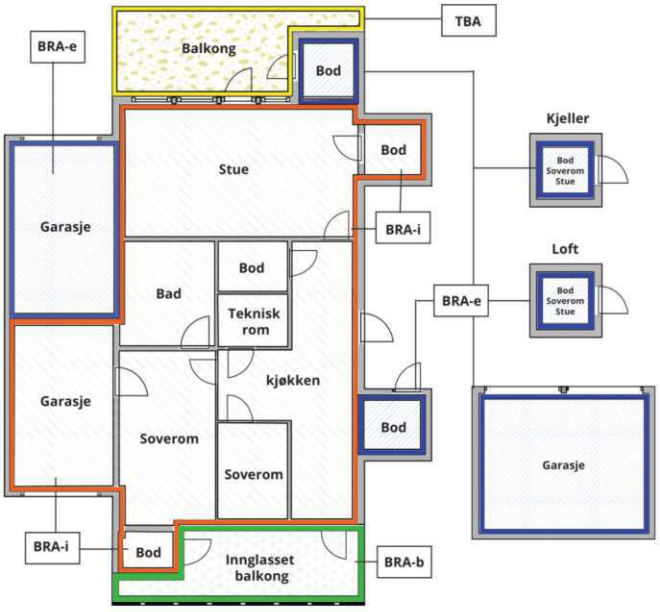
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loftbod		3		3	
5. etasje	93			93	5
Kjeller		4		4	
SUM	**93**	**7**			**5**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftbod		Bod	
5. etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bad, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.

- Bod 1, loft: 3,4 m2 BRA-e
- Bod 2, kjeller: 4,4 m2 BRA-e

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Anders P Røren	Takstingeniør
	Thomas H Christensen	Kunde
	Romly AS	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	93		34		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 125 B

Hjemmelshaver
Haarseth Eva

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260167
Addresse	Bygdøy allé 125 B		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas H Christensen		
Selgers navn	Eva Haarseth		

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:

Eva Haarseth

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ymse hull

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fjerne badekar og installere dusj

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

N/A

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad ifb innflytting i 2001

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt gulv installert badekar som senere ble byttet med dusj

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulvvarme

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

N/A

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte stigerør i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

N/a

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

N/a

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Total utskiftning av hoveddøren i hele bygget

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Røyk går inn til naboer. Peis brukes til pynt

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Revet vegger

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.09.2026

Signert av *Thomas H Christensen*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363619**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80496117**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
119,35

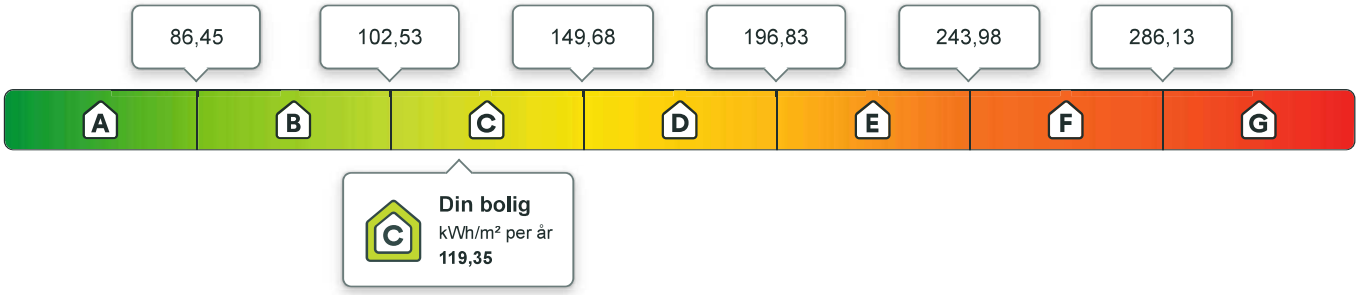
Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 533,78	**119,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 7: 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 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Niklas Edvardsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: niklas.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260167 . Vår ref.: 5068-1-34 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdø Allé 125
Organisasjonsnr:	979358296
Seksjonseier:	Haarseth (bo), Eva
Medeier:	
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Bygdøy Allé 125B, 0273 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	212
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82383433.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret skal godkjenne nye eiere. Svarer vanligvis innen 5 dager. Vedtekstbestemt at juridiske personer ikke kan kjøpe i sameiet. Eierskiftemelding sendes eierskifte@obos.no Det er ikke faste parkeringsplasser i sameiets. Alle sameiets p-plasser er i fellesareal. Det er ca. 24 p-plasser reservert beboere og 3 p-plasser reservert utlukkende gjester. Sameiet bruker elektronisk parkering fra Aker P-Drift. Det kan etableres inntil 1 parkeringskonto per seksjon for registrering av beboer og gjesteparkering. Utleie av parkering er ikke tillatt i henhold til ordensreglene. Sameiet leier ut et antall p-plasser til avgiftsparkering (fellesinntekt for sameiet). Ildsted kan ikke benyttes i henhold til ordensreglene. Dette gjelder alle leiligheter i sameiet og det er ingen unntak, verken for gass eller andre løsninger. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for de øvrige sameiere.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927097707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	8 069 167,00
Innfrielsesdato:	24.01.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 574,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	310,00	
Vask	309,00	
Oppvarming	1 898,00	
Fellesutgifter	4 057,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 243,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 711,-
Annen formue:	41 877,-
Gjeld:	204 426,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927097707
Restsaldo:	200 430,10
Kapitalkostnader:	1 621,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 200 430,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frode William Jensen, e-post: ba125@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5068
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Bygdøy Allé 125, Kjeller.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Åpne Vibbo
8. Forlengelse av reparasjonsarbeidet
9. Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy
10. Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste
11. Bruk av grill på balkong
12. Husleie som bare stiger - selge loftet
13. Parkeringssituasjonen
14. Parkering - rabattordning for de med 2 biler
15. Parkering - lage flere parkeringsplasser
16. Tillitsvotum til styreleder
17. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører Sverre Oddvar Hermanstad velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
3. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 pga. unormal stor arbeidsmengde i perioden.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar godtgjørelse til styret på kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Åpne Vibbo

Forslag fremmet av:
Ole-Martin Fischer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vibbo bør åpnes slik at seksjonseiere kan kommunisere direkte med hverandre. Nåværende løsning hvor all kommunikasjon går gjennom styret fremstår som lite demokratisk.

Styrets innstilling

Vibbo er en digital beboerportal som gjør kommunikasjonen mellom styret og beboerne enkel og oversiktlig. Det er ikke teknisk mulig for beboere å kommunisere direkte med hverandre på plattformen. Beboere kan imidlertid opprette grupper og melde seg inn og ut av disse. F. eks dugnadsgruppe, hagegruppe, plantegruppe etc.,

Styret foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak

Vibbo åpnes for direkte kommunikasjon mellom seksjonseiere

Sak 8

Forlengelse av reparasjonsarbeidet

Forslag fremmet av:
Tatiana Stepanovna Carlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

For mindre arbeider, som å bore noen hull, henge opp maleri eller TV, bør det ikke være nødvendig å varsle naboene på forhånd, så lenge det gjøres innenfor dette tidsrommet mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl. 19:00

For større arbeider med mye støy er det naturlig å informere naboene på forhånd.

Med vennlig hilsen

Tatiana Stepanovna Carlsen

Styrets innstilling

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Styret mener dagens regler ved oppussing er strengere en det som kan anses vanlig eller normalt, og at reglene må mykes opp. Se gjeldende regler i vedlegg.

Styret foreslår et helt nytt kapitel "2 i ordensreglene:

"2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt om ro og orden:

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager,- men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.

Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.

Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

Styret foreslår at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

Forslag til vedtak 2

Endre ordensreglene i henhold til styrets innstilling

Vedlegg

4. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125_Kapitel 2.pdf

Sak 9

Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy

Forslag fremmet av:
Statila Pouraei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bygget vedtar tydeligere regler for renovasjonsarbeid for å sikre rimelige rammer for støy og for å beskytte beboernes bomiljø.

Det siste året har enkelte renoveringsprosjekter medført betydelig støy over svært lange perioder, i noen tilfeller over mange måneder og til ulike tider av dagen.

Forslag til nye regler

1. Tidsbegrensning
   Renoverings arbeid som medfører høy støy bør gjennomføres innenfor en rimelig profesjonell tidsramme, helst innen 1–2 måneder.
2. Tillatte arbeidstider
   Støyende arbeid bør begrenses til bestemte tidsrom, for eksempel kl. 09:00–15:00, på godkjente dager.
3. Forhåndsvarsling
   Beboere bør informeres i god tid før støyende arbeid starter, slik at de kan planlegge dagen sin.

Disse reglene vil bidra til å forhindre at renoveringsprosjekter trekker ut over mange måneder og skaper unødvendige belastninger for naboene.

Manglende håndheving av reglene har skapt frustrasjon blant beboere og kan også påvirke byggets verdi og attraktivitet negativt.

Videre kan leietakere etter husleieloven § 2-11 ha rett til reduksjon i husleie ved vedvarende forstyrrelser som ikke var opplyst om i leiekontrakten. Dette kan potensielt føre til økonomiske tap for eiere som leier ut sine leiligheter.

Styrets innstilling

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Forslaget fremstår svært inngripende i seksjonseiernes rettslige og juridiske råderett over egen eierseksjon.

Styret kan ikke håndheve husordensreglene på f. eks punkt 1. Det er forventet at vanlige eiere skal ha muligheten til å pusse opp sine leiligheter, og at dette må også kunne skje etter normal arbeidstid når vanlige folk er ferdig på jobb, og derfor forventes det også at arbeidet går over lengre perioder en på 1-2 måneder. Det er verdt å minne om at vi har en eldre bygningsmasse fra 1950-tallet.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Vedta forslag til ny regler som angitt i forslag 1, 2 og 3.

Sak 10

Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Forslag fremmet av:
Statila Pouraei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bygget vurderer å avslutte kontrakten med dagens vekter- / vaktmestertjeneste.

Flere beboere har uttrykt bekymring for at tjenesten ikke i tilstrekkelig grad håndterer støyklager eller følger opp brudd på husreglene.

Bygget vil ha nytte av en tjenesteleverandør som aktivt bidrar til å håndheve husreglene og ivareta beboernes trygghet og bomiljø.

Til mine naboer

Mange beboere har forsøkt å kontakte styret for hjelp uten å oppleve tilfredsstillende oppfølging.

Jeg oppfordrer derfor alle til å dele sine erfaringer under møtet, slik at generalforsamlingen får et tydelig bilde av situasjonen i bygget.

For eksempel har min leietaker flere ganger klaget over høy støy og fester sent på kvelden uten at situasjonen er blitt løst.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke vekter tjeneste. Sameiet har en vaktmester tjeneste. Vaktmester avtalen er fremforhandlet i fellesskap mellom Bygdøy Alle 123, Bygdøy Alle 125 og Bygdøy Alle 127. Vi har like bygninger og store felles grøntarealer med våre 2 nabo-borrettslag. Avtalen ivaretar grunnleggende drift og vedlikehold av eiendommen som f. eks snømåking, plenklipping, bytting av lyspærer og mye annet.

Vaktmester håndterer ikke støyklager eller brudd på ordensreglene. Dette håndteres av styret. *Styret har en proporsjonal oppfølging av klagesaker inkl. med advokat når dette er nødvendig.*

Det er ingen grunn til å avslutte vaktmester avtalen og styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Sak 11

Bruk av grill på balkong

Forslag fremmet av:
Herman Staubo Falkum-Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endre ordensregel 6, til å tillate gassgrill på balkonger, i tillegg til elektrisk grill.

Sikkerhet: Gassgrill medfører ingen vesentlig økt brannrisiko sammenlignet med elektrisk grill, da den kun er varm under bruk.

Lagring: Oppbevaring av propantank på ventilert balkong utenfor direkte sollys er i tråd med Brannvernforeningens anbefalinger.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det er vanlig å tillate gass grill på balkong. Se gjeldende regler i vedlegg. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, så må ordensreglene endres i kapitel 6 "Balkong og lufting".

Følgende setning "*Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt.*" **endres til**

"*Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter.*"

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Vedlegg

5. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125_Kapitel 6.pdf

Sak 12

Husleie som bare stiger - selge loftet

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hva kan vi gjøre for å nedbetale gjeld eller redusere utgifter. Hva med å prøve å regulere loftet til leilighet og selge den for å nedbetale gjeld. Flere p plasser er økte inntekter.

Styrets innstilling

"Husleien" har ikke vært oppjustert de siste 2 år.

Salg av loft er et stort prosjekt som vil kreve mye av styret, eierne og ikke minst de nærmeste naboene til loftene. Det vil være mange prosesser og avklaringer som måtte gjøres ved eventuelt salg av loftene. Det måtte avklares hvem som kjøper og til hvilken pris. På et tidspunktet må sameiet re-seksjoneres. Det vil åpenbart være en ulempe for mange å miste bod-plasser på loftet. Et slikt prosjekt vil ikke bare gi inntekter, men også store utgifter. Vi regner med at fellessystemer må utvides slik som vann og avløp, sentralvarme, elektrisk anlegg og liknende. Det må gjerne etableres vinduer i tak etc. så vel som andre tiltak. Dette vil åpenbart medføre langvarig og støyende oppussingsarbeid.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det avvises.

Forslag til vedtak

Selge loft for å nedbetale gjeld.

Sak 13

Parkeringssituasjonen

Forslag fremmet av:
Alessandro Giovanni de Paoli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommer man hjem på kvelden etter kl 21:00 er det nå ofte ikke ledige parkeringsplasser. Styret har også strammet inn muligheten til å benytte gjesteplassene for oss beboere. Det er uholdbart at vi som bor her må betale for parkering mens gjester står gratis.

Styrets innstilling

Vi har 3 gjesteparkeringsplasser. Se parkeringssoner i vedlegg. Dersom gjesteplassene tas i bruk av beboere, så vil det bli svært dårlig eller ingen tilgang for gjester.

Styret foreslår heller å avslutte parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller beholde parkeringstillatelsen og redusere kvoten fra 5 til 0. Dette vil frigjøre inntil 5 plasser.

Forslag til vedtak 1

Enten gis beboere tilgang til gjesteplassene eller utvide antall beboerplasser med 3 eller 4.

Forslag til vedtak 2

Fjerne parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller redusere kvoten på tillatelsen fra 5 til 0

Vedlegg

6. Parkeringssoner Bygdøy Alle 125.pdf

Sak 14

Parkering - rabattordning for de med 2 biler

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi må lage en rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Styrets innstilling

Vi har 3 elektroniske parkeringstillatelser i sameiet via Aker P-drift.

1. Bygdøy Alle 125 Beboerparkering (1 kjøretøy, gratis)
2. Bygdøy Alle 125 Gjest (1 kjøretøy, gratis)
3.

Bygdøy Alle 125 Ekstra beboerplass (begrenset kvote på 5 for å parkere kjøretøy nr. 2 mot betaling - ved ledig kapasitet).

Forslaget handler om parkeringstillatelsen "ekstra beboerplass". Se parkeringssoner i vedlegg. Tillatelsen "Ekstra beboerplass" er etablert for å utnytte ledig kapasitet i parkeringsanlegget. Vi har en kvote på 5 tillatelser som kan kjøpes av beboere. Dvs. inntil 5 beboere kan betale døgnpris for å parkere 1 ekstra kjøretøy (dvs. en bil nr. 2) inntil maksimalt 30 dager. Det er ingen garanti for at man faktisk får plass. Når det er lite kapasitet, så kan kvoten justeres ned fra 5 mot 0. Dvs. ingen beboere får anledning til å kjøpe "ekstra beboerplass".

Angående å kjøpe "ekstra beboerplass" inntil "et helt år".

Det gir ikke mening for styret at inntil 5 eiere skal kunne parkere et kjøretøy nr. 2 inntil 1 år. Styret er avhengig av å på kort tid (30 dager) kunne frigjøre plasser når andre beboere med 1 kjøretøy opplever at det er vanskelig finne ledig plass.

Angående rabatt på "ekstra beboerplass".

Prisen er i dag kr. 70,- per døgn (maks 30 døgn) - noe vi mener er en fornuftig pris.

Styret mener at forslaget må avvises.

Forslag til vedtak
Innføre rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Sak 15
Parkering - lage flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Styrets innstilling
Styret synes ikke det er en god ide å fjerne grøntareal på tomten for å lage flere parkeringsplasser.

Styret foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak
Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Sak 16

Tillitsvotum til styreleder

Forslag fremmet av:
Ole-Martin Fischer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undertegnede seksjonseiere fremmer sak om tillitsvotum til styreleder. Begrunnelsen for forslaget vil bli redegjort for på årsmøtet.

Denne saken fremmes uten at seksjonseierne frafaller sitt tidligere fremsatte krav om ekstraordinært sameiermøte. Vi avventer tingrettens avgjørelse.

Styrets innstilling
Denne saken fremmes av Ole-Martin Fischer, Statila Pouraei og Christian Taranger. Pouraei foreslår at styreleder fjernes fra styret med umiddelbar virkning og Taranger foreslår å vurdere nytt styre/styreformann.

_____

Styreleder er valgt for perioden 2025 - 2027, og har ikke plan om å trekke seg. **Styremedlemmene har full tillitt til styreleder og hans arbeid. Dersom årsmøtet skulle vedta å felle styreleder, så vil hele styret trekke seg.**

Forslag til vedtak
1. Årsmøtet uttrykker manglende tillit til styreleder.

2. Årsmøtet velger ny styreleder.

Sak 17

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malgorzata Grinde

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode William Jensen	(2025-2027)
Styremedlem	Herman Falkum-Hansen	(2025-2027)
Styremedlem	Malgorzata Grinde	(2024-2026)

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ba125@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdø Allé 125
Sameiet består av 49 seksjoner

Sameiet Bygdø Allé 125 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979358296 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 212/93

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bygdø Allé 125 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 92684394

Skadeprosent 2025 er 166% (mot innbetalt premie). Det var flere vannlekkasjer.

Styrets arbeid

- Det er avholdt 11 styremøter i perioden.
- Styret har hatt flere arbeidsmøter.
- Befaringer med leverandører.
- Møter med leverandører.
- Diverse andre møter.
- Møter naboboligselskap

Det har vært unormalt høy arbeidsbelastning for styret i denne perioden.

Sosiale sammenkomster

- Det er holdt 2 dugnader i perioden, en på våren og en på høsten.
- Sommerfest for beboere i Bygdøy Alle 123, 125 og 127 i juni 2025.
- En styremiddag ved årsskiftet.

Naboklager og andre ekstraordinære forhold

I løpet av perioden har styret mottatt naboklager. Styret følger opp de fleste sakene selv, men bruker advokat i mer krevende saker.

- En forsøkte å stoppe heisprosjektet underveis i gjennomføringen.
- I februar 2026 fikk styret begjæring om ekstraordinært årsmøte som vi ikke mener oppfyller lovens vilkår. Begjæringen vurderes av Oslo tingrett.
- En ønsket erstatning pga. ulempe fra oppussingsstøy. -Avvist av styret.
- Det var ilagt et, nå utgått, besøksforbud pga. trusler mot person i styret.
- Flere saker knyttet til hærverk og skadeverk på eiendom er politianmeldt.
- Det var sendt 2 begjæringer om tvangssalg pga. misligholdte felleskostnader.

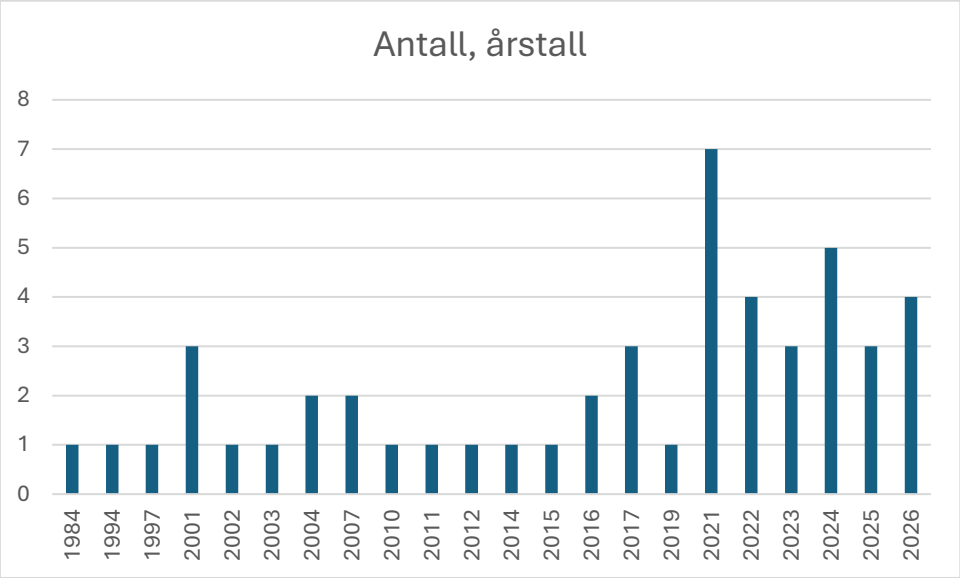
Prosjekter - heisprosjekt

Begge heisene er oppdatert til dagens standard. En utfordring med de gamle heisene var deler som har gått ut av produksjon og det var stadig flere stopp på heisene. Det ble montert ny heismaskin og ny ramme på begge loft. Gammel styring ble demontert og fjernet. Vi fikk komplette styreskap og drivmoduler, i tillegg til nye trykknapp-tablåer. Gamle innerdører ble demontert og erstattet med nye automatiske for å nevne noe.

Drift og vedlikehold

- Det er gjort flere tiltak for å tette innganger for rotter i kjelleren. Flere kjellerboder ble tømt og det er tettet mot kanal i gulv og utvendig.
- Det ble utført lovpålagt periodisk kontroll av heis i oppgang A og B.
- Det er gått vernerunder, og befaringer i sameiet. Styret har tatt opp med flere eiere om å ikke hensette private eiendeler i fellesarealene.
- Merkelapper til ringetablå og postkasser.
- Vi har noe salg / utlevering av nøkler.
- Arbeid med styreverktøyene.
- Håndhevelse av ordensregler.
- Oppfølging av avtaler og leveranser til sameiet.
- Drift av sameiets e-postadresse. (Alt fra praktisk hjelp og bistand til eiere til klager og advarsler).

- **Godkjenning av nye seksjonseiere.** Det har i løpet av 2025 (som i de foregående årene) vært høy omsetning av boliger. Det blir stadig færre «eldre» boliger.



Siste omsetningsår per eierseksjon i sameiet i perioden 1984 - 2026

- **Godkjenning av nye leietakere.** Flere nye leiere er godkjent.

Dialog med andre boligselskaper

- Styret samarbeider med Bygdøy Alle 123 og Bygdøy Alle 127 på vaktmesterområdet inkl. med felles arrangementer. Det er også samarbeid med Bygdøy Alle 127 om felles utleieparkering gjennom Aker P-drift.

Avtaler i perioden

- Ny avtale med Sikkerhetsgruppen AS om kameraovervåking i sameiet.
- Ny avtale med phm Skadedyrkontroll AS om skadedyrkontroll i sameiet.
- Gårdreform avtalen er evaluert i vinter. Vi gjør enkelte mindre endringer.

Fremtidige planer:
I 2026 jobber vi videre med aktiviteter som kan bedre økonomi og likviditet samt balansering av parkeringsanlegget for å optimalisere inntekt/bruk.

- Vi skal merke opp parkeringsplassene for å hindre feilparkering / dobbeltparkering som vi har sett en del av i vinter.
- Vi skal gjøre enkel oppussing av «styrerommet» i kjelleren etter hærverk på gulv og vegger.
- Vi skal etablere en “enkel” utvendig sykkelparkering i innhegning på enden av bygget.
- Det har vært et par hendelser der flere leiligheter har mistet strøm på samme «stamme». Vi skal kartlegge årsaker og tiltak som er nødvendige.
    - Vi forventer at det må gjøres noen tiltak på el-anlegget.
- Vi skal jobbe videre med tiltak for å hindre skadedyr i kjeller.
    - Utover skadedyrbekjempelse, så vurderer vi kontroll av kloakk.

- Vi skal fortsette å skifte ventiler i kjeller (når varmeanlegget er stengt ned).
- Vi skal evaluere skadeforebyggende tiltak i forhold til forsikring.
    - Som f. eks EL-kontroll med termografering, vannstoppere på installasjoner i rom uten sluk og kontroll av røranlegg.
- Vi tenker å gjøre utbedringer på uteområder og grøntarealer. Deler tas i dugnad og deler via leverandør.
- Vi vurderer å innhente felles tilbud på radiatorer for de eierne som ønsker å benytte seg av noe slikt.

ÅRSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene i regnskapet er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert inn låneopptak som ikke fremkommer som en inntekt i regnskapet. Det er tatt opp lån for å dekke de høye drift og vedlikeholdskostnadene. Legger man til økningen av lånet ser man at han havner på et resultat veldig nært budsjett 2025. (Underskudd kr. – 1 558 347 + økning av lån kr. 2 500 000 = kr. 941 653)

Resultat

Årets underskudd vises i resultatregnskapet kr. -1558 347 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1 673 571.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Det er ingen økning i felleskostnadene for 2026 mot 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
ORG.NR. 979358296, KLIENTNR. 5068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 719 462	3 188 112	3 388 112	3 388 000
Parkering	9	448 590	344 301	350 000	450 000
Andre inntekter	3	206 196	224 541	3 031 352	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 374 248**	**3 756 954**	**6 769 464**	**3 838 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-14 523	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-108 000	-103 000	-103 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-14 942	-9 689	-21 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 960	-111 524	-112 000	-117 040
Konsulenthonorar		-59 540	-68 135	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-3 148 219	-382 716	-2 845 000	-560 150
Forsikringer		-220 737	-198 596	-240 000	-248 000
Kommunale avgifter	8	-597 662	-551 463	-621 000	-612 000
Energi/fyring	10	-733 101	-761 977	-973 000	-815 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 760	-11 760	-12 000	-11 760
Andre driftskostnader	11	-411 497	-412 501	-372 000	-385 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 430 646**	**-2 625 883**	**-5 343 000**	**-2 918 250**
DRIFTSRESULTAT		**-1 056 398**	**1 131 071**	**1 426 464**	**919 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	90 318	35 382	29 000	29 000
Finanskostnader	13	-592 267	-438 262	-583 000	-578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-501 949**	**-402 880**	**-554 000**	**-549 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 558 347**	**728 190**	**872 464**	**370 750**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	728 190		
Udekket tap:		-1 558 347	0		

Document ID 092221155557573244097

SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
ORG.NR. 979358296, KLIENTNR. 5068

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	14	660 757	660 757
SUM ANLEGGSMIDLER		**660 757**	**660 757**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 309	8 749
Andre kortsiktige fordringer		0	28 236
Driftskonto OBOS-banken		579 373	735 475
Sparekonto OBOS-banken		1 339 123	378 184
SUM OMLØPSMIDLER		**1 943 804**	**1 150 644**
SUM EIENDELER		**2 604 561**	**1 811 401**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 895 693	-4 337 346
SUM EGENKAPITAL		**-5 895 693**	**-4 337 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 230 021	5 870 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 230 021**	**5 870 544**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 843	60 587
Leverandørgjeld		193 034	181 069
Påløpte renter		12 356	36 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		**270 233**	**278 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 604 561**	**1 811 401**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bygdø Allé 125

Frode William Jensen Malgorzata Grinde Herman Staubo Falkum-Ha

Document ID 092221155557573244097

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	925 020
Fellesutgifter	1 959 180
Kapitalinnkalling	531 350
Vask	153 996
Vedlikeholdsfond	149 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 719 462**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	200 000
Nøkler	6 196
SUM ANDRE INNTEKTER	**206 196**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 228**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Document ID 092221155557573244097

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-108 000
SUM STYREHONORAR	**-108 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 108

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 942
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 942**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 336
Drift/vedlikehold VVS	-98 954
Drift/vedlikehold elektro	-41 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 582
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 932 008
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 984
Kostnader dugnader	-1 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 148 219**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-373 914
Feie- og tilsynsgebyr	-11 907
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-597 662**

NOTE 9
GARASJER

Inntekt fra Aker P Drift AS	448 590
SUM GARASJER	**448 590**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 527
Fjernvarme	-688 574
SUM ENERGI / FYRING	**-733 101**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 082
Vaktmestertjenester	-143 775
Renhold ved firmaer	-204 437
Andre driftskostnader	-9 068
Trykksaker	-65
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 108

Document ID 092221155557573244097

Andre kontorkostnader	-4 086
Porto	-25
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 110
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-3 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-411 497**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 062
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 283
Andre renteinntekter	1 026
SUM FINANSINNTEKTER	**90 318**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-550 970
Pantegjeldsrenter	-41 297
SUM FINANSKOSTNADER	**-592 267**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomt		
Tilgang 2007	660 757	
		660 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**660 757**

Iflg. Grunnboken er eiendommen fradelt 18.02.1954, og seksjonert 20.12.1984
Tomteverdien har siden 2007 vært kr 660 757. Tomteverdien avskrives ikke

NOTE 15
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF

Document ID 092221155557573244097

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-8 410 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	179 979	
		-8 230 021
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 230 021**

Document ID 092221155557573244097

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2L85H-8AAKU-4QZ6T-4GUQ4-UE2WW-NH57Q

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 19:23:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2L85H-8AAKU-40Z6T-4GUQ4-UE2WW-NH57Q

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

sist oppdatert 24. april 2025

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl.17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrembringende betongarbeid (pigging, boring, og saging i betong) kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

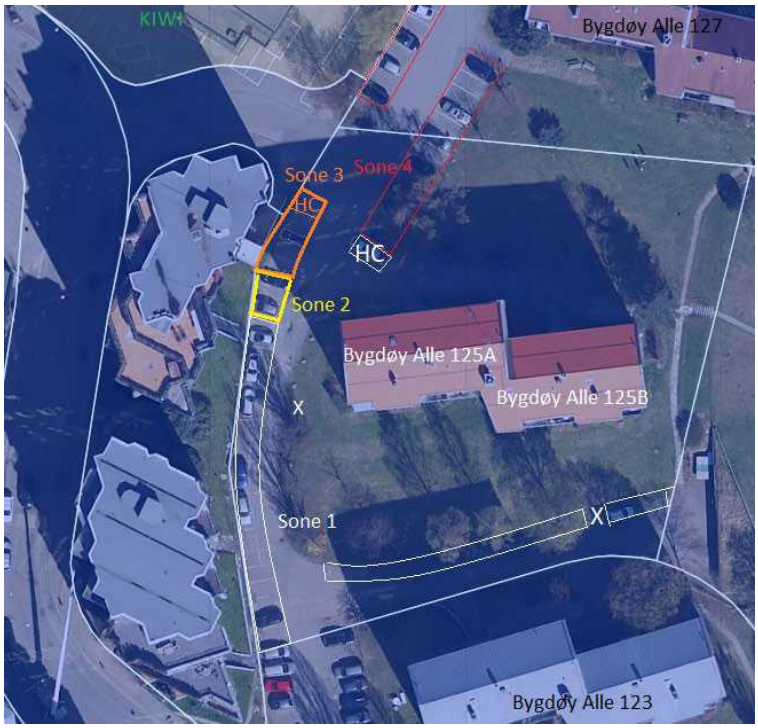
6. Balkong og lufting

Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården. Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.

Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.

Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

Soner	Kartfarge	Parkeringstype	Gyldige avtaler (Aker P-Drift)
Sone 1	Hvit sone	Beboerparkering	1. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 Beboerparkering**». 2. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 *ekstra* beboerplass**» (kvoteparkering, parkering mot betaling i **sone 1**). **OBS: Denne parkeringsavtalen er ikke gyldig i *sone 2, 3 og 4*. Den er kun gyldig i sone 1.**
Sone 2	Gul sone	Gjesteparkering	1. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 gjest**» 2. Fysisk Gjestekort (G) utsted fra *september 2023*.
Sone 3	Oransje sone	Avgiftsparkering*	1. Avgiftsparkering hele døgnet – hele året. ***) Mandag til fredag mellom kl. 18.00 – 08.00 og lørdag fra kl. 18.00 til mandag kl. 08.00 kan kjøretøy med elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 Beboerparkering**», «**Bygdøy Alle 125 gjest**», eller de med fysisk ***Gjestekort (G) utstedt september 2023***, parkere avgiftsfritt (*dersom det er ledige plasser*). Unntaket er inkludert i parkeringsinstruks.
Sone 4	Rød sone	Avgiftsparkering	Avgiftsparkering hele døgnet – hele året.



Parkeringssoner i Bygdøy Alle 125 - «X» angir adkomst for brannvesen og skal ikke blokkeres. Parkeringsplasser merket «HC» er reservert for gyldig HC-parkeringskort i den aktuelle sonen.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5068 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Organisasjonsnummer: 979358296
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Bygdøy Allé 125, Kjeller.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forretningsfører Sverre Oddvar Hermanstad velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Alessandro Giovanni de Paoli og Ole-Martin Fischer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Ole-Martin Fischer ga uttrykk for uenighet med møteinnkallingen og ønsket at sak 16 skulle behandles tidligere i møtet, fremfor som siste sak på agendaen. Det ble tatt en avstemning men forslaget ble nedstemt. Ole Martin Fischer insisterte på å dele ut et skriv som redegjorde for forslagsstillernes syn i saken og begrunnelsen for mistillit til styreleder. Fischer ønsket å dele ut notatet til de fremmøtte. Forretningsfører informerte i plenum om at saklisten var fastsatt, og at møtet ville følge denne. Det ble samtidig opplyst at de som ønsket å motta notatet kunne gjøre dette. Noen beboere valgte å ta imot dokumentet. Tidligere har Fischer hengt opp et dokument på samtlige dører i bygget, hvor det blant annet ble fremsatt påstander om at styrets arbeid kan gjøre det mindre attraktivt å leie ut, at styrets økonomistyring kan føre til økte kostnader for eiere som leier ut, samt Fischers begrunnelse for å fremme mistillit til styreleder.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtatt. Styreleder redegjorde for årsrapporten og styrets arbeid i perioden. Det ble blant annet orientert om behov for å redusere støy fra ujevne stålplater i kjelleren og om videre kartlegging av byggets strømkapasitet. Styreleder opplyste at styret hadde fått begjæring om ekstraordinært årsmøte som vi ikke mente oppfyller lovens vilkår. Styret mottok rettens kjennelse sist fredag. Denne ble styrebehandlet sist mandag. Det var bare grunnlag for å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å behandle 1 av de 6 sakene som Fischer hadde krevd behandlet i et ekstraordinært årsmøte. Den ene saken dette gjaldt var 'støyproblemer i sameiet'. Styreleder opplyste at om at denne kan behandles i sammenheng med sak 9 eller sak 16 i dette møtet. Kjennelsen var også nevnt i sak 4 også, og sak 16. Christian Taranger ga uttrykk for ønske om raskere fremdrift i møtet. Yana Fischer ga uttrykk for at hun opplevde at møtet ble trukket ut i forkant av behandling av sak 16. Forretningsfører gjennomgikk årsregnskapet. Yana Fischer tok opp mangelfull informasjonsflyt fra styret, herunder knyttet til heisprosjektet og bruk av Vibbo. Styret opplyste at tilgang til Vibbo foreligger, og at det er den enkeltes ansvar å følge med. Hilde Vestersjø påpekte viktigheten av oppdatert kontaktinformasjon. Ole-Martin Fischer og Christian Taranger etterlyste tydeligere informasjon og større involvering av årsmøtet i større økonomiske saker fremover.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 pga. unormal stor arbeidsmengde i perioden.

Styrets innstilling
Årsmøte vedtar godtgjørelse til styret på kr 180 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Vedtatt. Styret redegjorde for økt arbeidsmengde som grunnlag for foreslått økning.
Benkeforslag: Christian Taranger fremmet forslag om å begrense økningen til 5 % i tråd med KPI, kr. kr. 114 300. Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Christian Taranger: kr. 113 400

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Åpne Vibbo

Fremmet av: Ole-Martin Fischer

Vibbo bør åpnes slik at seksjonseiere kan kommunisere direkte med hverandre. Nåværende løsning hvor all kommunikasjon går gjennom styret fremstår som lite demokratisk.

Styrets innstilling
Vibbo er en digital beboerportal som gjør kommunikasjonen mellom styret og beboerne enkel og oversiktlig. Det er ikke teknisk mulig for beboere å kommunisere direkte med hverandre på plattformen. Beboere kan imidlertid opprette grupper og melde seg inn og ut av disse. F. eks dugnadsgruppe, hagegruppe, plantegruppe etc.,

Styret foreslår at saken avvises.

✗ **Ikke vedtatt. Ole-Martin Fischer og Christian Taranger foreslo å etablere en WhatsApp eller Vibbogruppe for generell kommunikasjon mellom beboerne, samt å henge opp et informasjonsark i oppgangen som ikke skulle fjernes av styret.**

Forslaget ble nedstemt, da det allerede finnes mulighet for å opprette grupper i Vibbo. Styret påpekte at beboere også fritt kan etablere egne WhatsAppgrupper dersom de ønsker direkte kontakt med hverandre.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vibbo åpnes for direkte kommunikasjon mellom seksjonseiere
>
> Forslag til vedtak 2:
> Hvem som helst kan opprette en gruppe i vibbo/whatsapp, og hvem som helst av beboerne kan melde seg inn der. Et oppslag kan henge opp på styretavelen med informasjon. Styret legger ut informasjon om vibbo på dette.

8. Forlengelse av reparasjonsarbeidet

Fremmet av: Tatiana Stepanovna Carlsen

Hei.

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

For mindre arbeider, som å bore noen hull, henge opp maleri eller TV, bør det ikke være nødvendig å varsle naboene på forhånd, så lenge det gjøres innenfor dette tidsrommet mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl. 19:00

For større arbeider med mye støy er det naturlig å informere naboene på forhånd.

Med vennlig hilsen

Tatiana Stepanovna Carlsen

Styrets innstilling
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Styret mener dagens regler ved oppussing er strengere en det som kan anses vanlig eller normalt, og at reglene må mykes opp. Se gjeldende regler i vedlegg.

Styret foreslår et helt nytt kapitel "2 i ordensreglene:

"2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt om ro og orden:

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager,- men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.

Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.

Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

Styret foreslår at styrets innstilling vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endre ordensreglene i henhold til styrets innstilling

✓ **Vedtatt. Ettersom sak 8 og sak 9 omhandler endring av husordensregler ble disse sakene behandlet samtidig. Begge forslag i sak 8 kan beskrives som å myke opp dagens husordensregler, mens forslaget i sak 9 er å skjerpe inn husordensreglene. 1. Man stemte først for eller mot å endre husordensreglene. 2. Deretter stemte man enten for forslag 1 eller forslag 2 i sak 8. (Forslag 2 fikk flest stemmer) 3. Deretter stemte man enten for forslag 2 i sak 8 eller forslag i sak 9. (Forslag 2 fra sak 8 fikk fortsatt flest stemmer) Yana Fischer, på vegne av Statila Pouraei, ga uttrykk for at oppussingsarbeid i sameiet oppleves å pågå over lang tid, og etterlyste strengere rammer. Styret redegjorde for at for detaljerte og restriktive regler kan gjøre håndheving vanskelig, og viste til at sameiet består av selveide seksjoner med begrenset styringsrett. Styret foreslår derfor enklere og tydeligere regler, med tillatelse til oppussingsarbeid i tidsrommet kl. 08:00–17:00 på hverdager, noe som kan bidra til mindre forvirring, raskere gjennomføring og enklere oppfølging. Styret presiserte at oppussing skal varsles ved oppslag i oppgang A og B, med angivelse av startdato, forventet varighet og kontaktinformasjon. Styreleder viste til at styret følger opp klager på langvarig eller regelstridig støy ved å ta kontakt med berørte beboere, selv om oppfølgingen ikke alltid kommuniseres direkte til klager.**

9. Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy

Fremmet av: Statila Pouraei

Jeg foreslår at bygget vedtar tydeligere regler for renovasjonsarbeid for å sikre rimelige rammer for støy og for å beskytte beboernes bomiljø.

Det siste året har enkelte renoveringsprosjekter medført betydelig støy over svært lange perioder, i noen tilfeller over mange måneder og til ulike tider av dagen.

Forslag til nye regler

1. Tidsbegrensning
   Renoverings arbeid som medfører høy støy bør gjennomføres innenfor en rimelig profesjonell tidsramme, helst innen 1–2 måneder.
2. Tillatte arbeidstider
   Støyende arbeid bør begrenses til bestemte tidsrom, for eksempel kl. 09:00–15:00, på godkjente dager.
3. Forhåndsvarsling
   Beboere bør informeres i god tid før støyende arbeid starter, slik at de kan planlegge dagen sin.

Disse reglene vil bidra til å forhindre at renoveringsprosjekter trekker ut over mange måneder og skaper unødvendige belastninger for naboene.

Manglende håndheving av reglene har skapt frustrasjon blant beboere og kan også påvirke byggets verdi og attraktivitet negativt.

Videre kan leietakere etter husleieloven § 2-11 ha rett til reduksjon i husleie ved vedvarende forstyrrelser som ikke var opplyst om i leiekontrakten. Dette kan potensielt føre til økonomiske tap for eiere som leier ut sine leiligheter.

Styrets innstilling
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Forslaget fremstår svært inngripende i seksjonseiernes rettslige og juridiske råderett over egen eierseksjon.

Styret kan ikke håndheve husordensreglene på f. eks punkt 1. Det er forventet at vanlige eiere skal ha muligheten til å pusse opp sine leiligheter, og at dette må også kunne skje etter normal arbeidstid når vanlige folk er ferdig på jobb, og derfor forventes det også at arbeidet går over lengre perioder en på 1-2 måneder. Det er verdt å minne om at vi har en eldre bygningsmasse fra 1950-tallet.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken ble behandlet sammen med sak 8.**

10. Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Fremmet av: Statila Pouraei

Jeg foreslår at bygget vurderer å avslutte kontrakten med dagens vekter- / vaktmestertjeneste.

Flere beboere har uttrykt bekymring for at tjenesten ikke i tilstrekkelig grad håndterer støyklager eller følger opp brudd på husreglene.

Bygget vil ha nytte av en tjenesteleverandør som aktivt bidrar til å håndheve husreglene og ivareta beboernes trygghet og bomiljø.

Til mine naboer

Mange beboere har forsøkt å kontakte styret for hjelp uten å oppleve tilfredsstillende oppfølging.

Jeg oppfordrer derfor alle til å dele sine erfaringer under møtet, slik at generalforsamlingen får et tydelig bilde av situasjonen i bygget.

For eksempel har min leietaker flere ganger klaget over høy støy og fester sent på kvelden uten at situasjonen er blitt løst.

Styrets innstilling
Sameiet har ikke vekter tjeneste. Sameiet har en vaktmester tjeneste. Vaktmester avtalen er fremforhandlet i fellesskap mellom Bygdøy Alle 123, Bygdøy Alle 125 og Bygdøy Alle 127. Vi har like bygninger og store felles grøntarealer med våre 2 nabo-borrettslag. Avtalen ivaretar grunnleggende drift og vedlikehold av eiendommen som f. eks snømåking, plenklipping, bytting av lyspærer og mye annet.

Vaktmester håndterer ikke støyklager eller brudd på ordensreglene. Dette håndteres av styret. *Styret har en proporsjonal oppfølging av klagesaker inkl. med advokat når dette er nødvendig.*

Det er ingen grunn til å avslutte vaktmester avtalen og styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller var ikke tilstede. Forslagsstiller har tydeligvis misforstått da sameiet ikke har avtale med vektertjenester. Saken utgår.**

11. Bruk av grill på balkong

Fremmet av: Herman Staubo Falkum-Hansen

Endre ordensregel 6, til å tillate gassgrill på balkonger, i tillegg til elektrisk grill.

Sikkerhet: Gassgrill medfører ingen vesentlig økt brannrisiko sammenlignet med elektrisk grill, da den kun er varm under bruk.

Lagring: Oppbevaring av propantank på ventilert balkong utenfor direkte sollys er i tråd med Brannvernforeningens anbefalinger.

Styrets innstilling
Styret vurderer at det er vanlig å tillate gass grill på balkong. Se gjeldende regler i vedlegg. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, så må ordensreglene endres i kapitel 6 "Balkong og lufting".

Følgende setning "*Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt.*" **endres til**

"*Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter.*"

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt. Det vil bli endret i ordensreglene for å tillate gassgrill på balkong.**

12. Husleie som bare stiger - selge loftet

Fremmet av: Christian Taranger

Hva kan vi gjøre for å nedbetale gjeld eller redusere utgifter. Hva med å prøve å regulere loftet til leilighet og selge den for å nedbetale gjeld. Flere p plasser er økte inntekter.

Styrets innstilling
"Husleien" har ikke vært oppjustert de siste 2 år.

Salg av loft er et stort prosjekt som vil kreve mye av styret, eierne og ikke minst de nærmeste naboene til loftene. Det vil være mange prosesser og avklaringer som måtte gjøres ved eventuelt salg av loftene. Det måtte avklares hvem som kjøper og til hvilken pris. På et tidspunktet må sameiet re-seksjoneres. Det vil åpenbart være en ulempe for mange å miste bod-plasser på loftet. Et slikt prosjekt vil ikke bare gi inntekter, men også store utgifter. Vi regner med at fellessystemer må utvides slik som vann og avløp, sentralvarme, elektrisk anlegg og liknende. Det må gjerne etableres vinduer i tak etc. så vel som andre tiltak. Dette vil åpenbart medføre langvarig og støyende oppussingsarbeid.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det avvises.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Det ble diskutert flere muligheter for å spare penger. Avstemning av salg av loftet ble likevel nedstemt. Christian Taranger ga uttrykk for ønske om at styret vurderer alternative inntektsmuligheter for å holde kostnadene for beboerne så lave som mulig.**

13. Parkeringssituasjonen

Fremmet av: Alessandro Giovanni de Paoli

Kommer man hjem på kvelden etter kl 21:00 er det nå ofte ikke ledige parkeringsplasser. Styret har også strammet inn muligheten til å benytte gjesteplassene for oss beboere. Det er uholdbart at vi som bor her må betale for parkering mens gjester står gratis.

Styrets innstilling
Vi har 3 gjesteparkeringsplasser. Se parkeringssoner i vedlegg. Dersom gjesteplassene tas i bruk av beboere, så vil det bli svært dårlig eller ingen tilgang for gjester.

Styret foreslår heller å avslutte parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller beholde parkeringstillatelsen og redusere kvoten fra 5 til 0. Dette vil frigjøre inntil 5 plasser.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Enten gis beboere tilgang til gjesteplassene eller utvide antall beboerplasser med 3 eller 4.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Fjerne parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller redusere kvoten på tillatelsen fra 5 til 0

14. Parkering - rabattordning for de med 2 biler

Fremmet av: Christian Taranger

Vi må lage en rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Styrets innstilling
Vi har 3 elektroniske parkeringstillatelser i sameiet via Aker P-drift.

1. Bygdøy Alle 125 Beboerparkering (1 kjøretøy, gratis)
2. Bygdøy Alle 125 Gjest (1 kjøretøy, gratis)
3. Bygdøy Alle 125 Ekstra beboerplass (begrenset kvote på 5 for å parkere kjøretøy nr. 2 mot betaling - ved ledig kapasitet).

Forslaget handler om parkeringstillatelsen "ekstra beboerplass". Se parkeringssoner i vedlegg. Tillatelsen "Ekstra beboerplass" er etablert for å utnytte ledig kapasitet i parkeringsanlegget. Vi har en kvote på 5 tillatelser som kan kjøpes av beboere. Dvs. inntil 5 beboere kan betale døgnpris for å parkere 1 ekstra kjøretøy (dvs. en bil nr. 2) inntil maksimalt 30 dager. Det er ingen garanti for at man faktisk får plass. Når det er lite kapasitet, så kan kvoten justeres ned fra 5 mot 0. Dvs. ingen beboere får anledning til å kjøpe "ekstra beboerplass".

Angående å kjøpe "ekstra beboerplass" inntil "et helt år".

Det gir ikke mening for styret at inntil 5 eiere skal kunne parkere et kjøretøy nr. 2 inntil 1 år. Styret er avhengig av å på kort tid (30 dager) kunne frigjøre plasser når andre beboere med 1 kjøretøy opplever at det er vanskelig finne ledig plass.

Angående rabatt på "ekstra beboerplass".

Prisen er i dag kr. 70,- per døgn (maks 30 døgn) - noe vi mener er en fornuftig pris.

Styret mener at forslaget må avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

15. Parkering - lage flere parkeringsplasser

Fremmet av: Christian Taranger

Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Styrets innstilling
Styret synes ikke det er en god ide å fjerne grøntareal på tomten for å lage flere parkeringsplasser.

Styret foreslår at saken avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

16. Tillitsvotum til styreleder

Fremmet av: Ole-Martin Fischer

Undertegnede seksjonseiere fremmer sak om tillitsvotum til styreleder. Begrunnelsen for forslaget vil bli redegjort for på årsmøtet.

Denne saken fremmes uten at seksjonseierne frafaller sitt tidligere fremsatte krav om ekstraordinært sameiermøte. Vi avventer tingrettens avgjørelse.

Styrets innstilling
Denne saken fremmes av Ole-Martin Fischer, Statila Pouraei og Christian Taranger. Pouraei foreslår at styreleder fjernes fra styret med umiddelbar virkning og Taranger foreslår å vurdere nytt styre/styreformann.

Styreleder er valgt for perioden 2025 - 2027, og har ikke plan om å trekke seg. **Styremedlemmene har full tillitt til styreleder og hans arbeid. Dersom årsmøtet skulle vedta å felle styreleder, så vil hele styret trekke seg.**

> **Forslag til vedtak:**

Ikke vedtatt. 5 stemmer for at styreleder skal avsettes. 26 stemmer for at styreleder skal beholde sitt verv. Yana Fischer ga uttrykk for at hun opplever det som urimelig at styreleder har mottatt mange fullmakter. Forretningsfører presiserte at fullmakter innebærer at eier gir styret tillit til å stemme på deres vegne, og at eiere som ikke ønsker dette kan møte selv eller gi fullmakt til en annen representant. Ole-Martin Fischer redegjorde for sitt forslag om mistillit til styret, med henvisning til skriftlig dokumentasjon som tidligere var delt ut i møtet. Han viste videre til ønske om ekstraordinært årsmøte, og opplyste at forslaget hadde støtte tilsvarende 10 % av stemmene. Det ble også vist til forhold knyttet til støy og oppfølging. Fischer refererte til et møte med Bjørn Wang, og ga uttrykk for at det foreligger mangler ved referatet fra møtet. OleMartin Fischer ga uttrykk for at han mener styret bevisst har trenert prosessen knyttet til ekstraordinært årsmøte. Han viste videre til samarbeid og kommunikasjonsutfordringer mellom styreleder og en leietaker, og mente manglende oppfølging over tid hadde bidratt til konflikt. Fischer uttalte at disse forholdene har vært medvirkende til hans beslutning om å selge leiligheten, og pekte også på høy turnover i bygget som han knytter til styreleders ledelse. Han ga videre uttrykk for at styreleder ikke har besvart henvendelser i tilstrekkelig grad, og viste til en konkret konflikt der det ble ilagt besøksforbud. Fischer presenterte sin fremstilling av hendelsesforløpet, med kritiske vurderinger av styreleders rolle. Styreleders kommentar: Styreleder uttalte at han opplever å være mottaker av mange henvendelser og er nærmest en skyteskive for mange beboere, og viste til at dette følger av rollen som sameiets representant. Han presiserte videre at i saken om besøksforbud var det politiet som søkte om utvidelse av forbudet, ikke styreleder. Videre presiserte styreleder at det som tidligere var omtalt som en rettssak, i realiteten var en høring. Når det gjelder mistillitsvotumet, uttalte styreleder at dette formelt er en sak som retter seg mot Sameiet Bygdøy Allé 125, og ikke mot styreleder personlig, da styreleder opptrer på vegne av sameiet. Han understreket videre at styringen av sameiet skjer i fellesskap i styret. Forretningsfører forsøkte deretter å dreie diskusjonen inn mot håndtering av støy i sameiet. Yana Fischer tok ordet og uttrykte i hevet stemme misnøye med det hun opplever som manglende oppfølging fra styreleder. Hun ga videre uttrykk for at hun mener styret opptrer i strid med loven ved å ikke imøtekomme kravet om ekstraordinært årsmøte. Fischer ga uttrykk for frustrasjon over at hun opplevde å måtte bringe saken inn for retten, og uttalte at dette etter hennes syn ikke er forenlig med godt naboskap. Hun anførte videre at styret ikke svarer tilfredsstillende på henvendelser. Forretningsfører informerte om at Fischer hadde redegjort for sine synspunkter, og at saken deretter ville bli satt under avstemning. Yana Fischer tilbakeviste dette og viste til at andre ikke har hatt innsyn i dokumentasjonen hun mener underbygger hennes syn i saken. Hun ga uttrykk for misnøye med at materialet ikke har blitt gjennomgått, og opplyste at hun har brukt betydelig tid på arbeidet. Forretningsfører opplyste at Fischer hadde redegjort for sine vurderinger, og at saken var klar for avstemning. Etter dette tok Fischer plass og fremmet en kritisk kommentar rettet mot forretningsfører. Forretningsfører oppsummerte Fischers synspunkt som at styret etter hennes oppfatning ikke har ivaretatt sine oppgaver tilstrekkelig, herunder når det gjelder kommunikasjon og håndheving av husordensreglene. Beboer K. Matsow ga uttrykk for støtte til styret, og uttalte at hun opplever styrets oppfølging som positiv og at styret gjør en god jobb. Tidligere styremedlem Alessandro Giovanni de Paoli viste til at støyutfordringer også forekom i hans periode i styret, og påpekte at det ikke alltid er kapasitet til å svare på alle henvendelser, særlig når omfanget er stort.

17. Valg av styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malgorzata Grinde

Følgende stilte til valg:
Malgorzata Grinde

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 125

Vedtatt i årsmøte
den.13. mai 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 125. Sameiet består av 49 seksjoner av eiendommen gnr. 212 bnr. 93 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes verdi. Verdiforholdet tilsvarer arealforholdet bruksenhetene mellom. Seksjonene fordeler seg slik:

1 seksjon med brøk 121/4348
24 seksjoner med brøk 108/4348
1 seksjon med brøk 94/4348
4 seksjoner med brøk 74/4348
15 seksjoner med brøk 67/4348
4 seksjoner med brøk 60/4348

Totalt 49 seksjoner med brøk 4348/4348

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Forretningsfører er legitimert til å gi slik godkjennelse, jfr. eierseksjonslovens § 42, 2.ledd. Søknad om godkjennelse sendes til forretningsfører. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat og kommune som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Unntak er vindusglass som må byttes.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger, inkludert radiatorer og rør vertikale i leiligheten, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere (horisontale rør) og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør,

ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte

stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet

punktum. f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

15 april 2026

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte seksjonseiers retter og plikter i sameiet. Disse tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av seksjonseiers forpliktelser. Jfr. eierseksjonsloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

- Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager, men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

3. Fremleie/ utleie

Ved utleie skal det sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid. Eier av seksjonen er ansvarlig for å sette vedkommende inn i husordensreglene. Eier har ansvar for å videreformidle informasjon til leietager. Henvendelser eller spørsmål til styret skal komme via seksjonseier, ikke fra leietager.

4. Låsing av dører

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

5. Fellesområder inne

Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og

annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeoppganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.
Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og telefonnummer.
Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården.
Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.
Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

7. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse tidspunktene. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen. Ønsker du nøkkel til reservasjonstavlen ta kontakt med styret. Etter vask skal maskinene tørkes over, og lofilter i tørketrommelen må tømmes. Mer utfyllende informasjon finner du i vaskeriet.
Skader i vaskeriet meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse for eller fremstår aggressive ovenfor beboere.
For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Seksjonseier har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysninger av vann og avløpsledninger. Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen.

10. Fellesområde ute

Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelhuset. Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn til randen på kontainerne. Dette grunnet skadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ.

11. Avfall

Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo.
Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppelhuset.

12. Parkeringsbestemmelser

Det tilbys en elektronisk parkeringskonto per seksjon (Beboer -og gjesteparkering).
Det er ikke tillatt å leie ut disse.
Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbar stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.
Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse registreres på gjesteparkering.
Styret kan inndra parkering ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering eller annet. Parkering blir da bli inndratt i 12 mnd. 24 mnd ved gjentatte brudd.

13. Beboerportal Vibbo

Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo.
Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt.

14. Andre viktige forhold

Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.
Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i sin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

15. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Oslo. April 2026
Styret Bygdø Alle 125

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

sist oppdatert 24. april 2025

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte seksjonseiers retter og plikter i sameiet. Disse tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av seksjonseiers forpliktelser. Jfr. eierseksjonsloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl.17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrembringende betongarbeid (pigging, boring, og saging i betong) kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

3. Fremleie/ utleie

Ved utleie skal det sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid. Eier av seksjonen er ansvarlig for å sette vedkommende inn i husordensreglene. Eier har ansvar for å videreformidle informasjon til leietager. Henvendelser eller spørsmål til styret skal komme via seksjonseier, ikke fra leietager.

4. Låsing av dører

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

5. Fellesområder inne

Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke

tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeoppganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.
Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og telefonnummer.
Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården.
Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.
Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

7. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse tidspunktene. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen. Ønsker du nøkkel til reservasjonstavlen ta kontakt med styret. Etter vask skal maskinene tørkes over, og lofilter i tørketrommelen må tømmes. Mer utfyllende informasjon finner du i vaskeriet.
Skader i vaskeriet meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse for eller fremstår aggressive ovenfor beboere.
For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Seksjonseier har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysninger av vann og avløpsledninger. Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen.

10. Fellesområde ute

Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelhuset. Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn til randen på kontainerne. Dette grunnet skadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ.

11. Avfall

Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo.
Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppelhuset.

12. Parkeringsbestemmelser

Det tilbys en elektronisk parkeringskonto per seksjon (Beboer -og gjesteparkering).
Det er ikke tillatt å leie ut disse.
Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbar stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.
Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse registreres på gjesteparkering.
Styret kan inndra parkering ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering eller annet. Parkering blir da bli inndratt i 12 mnd. 24 mnd ved gjentatte brudd.

13. Beboerportal Vibbo

Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo.
Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt.

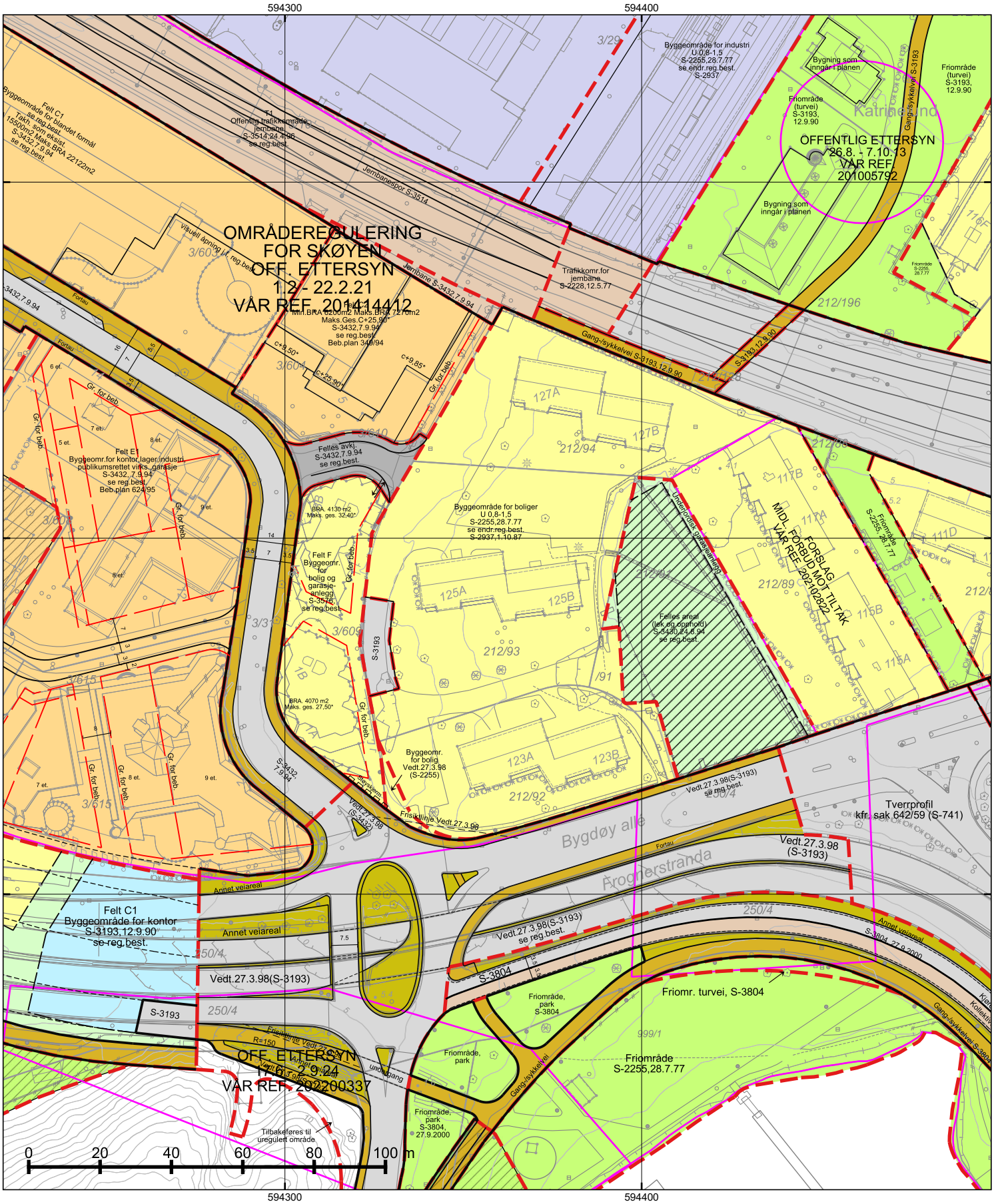
14. Andre viktige forhold

Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.
Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i sin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

15. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Oslo. April 2025
Styret Bygdø Alle 125



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

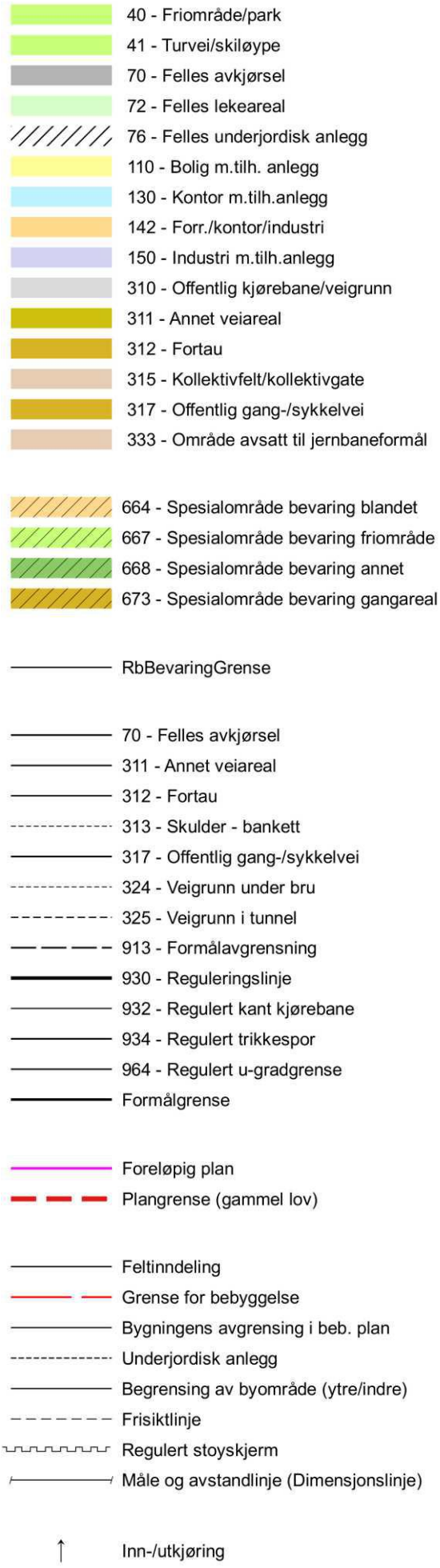
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

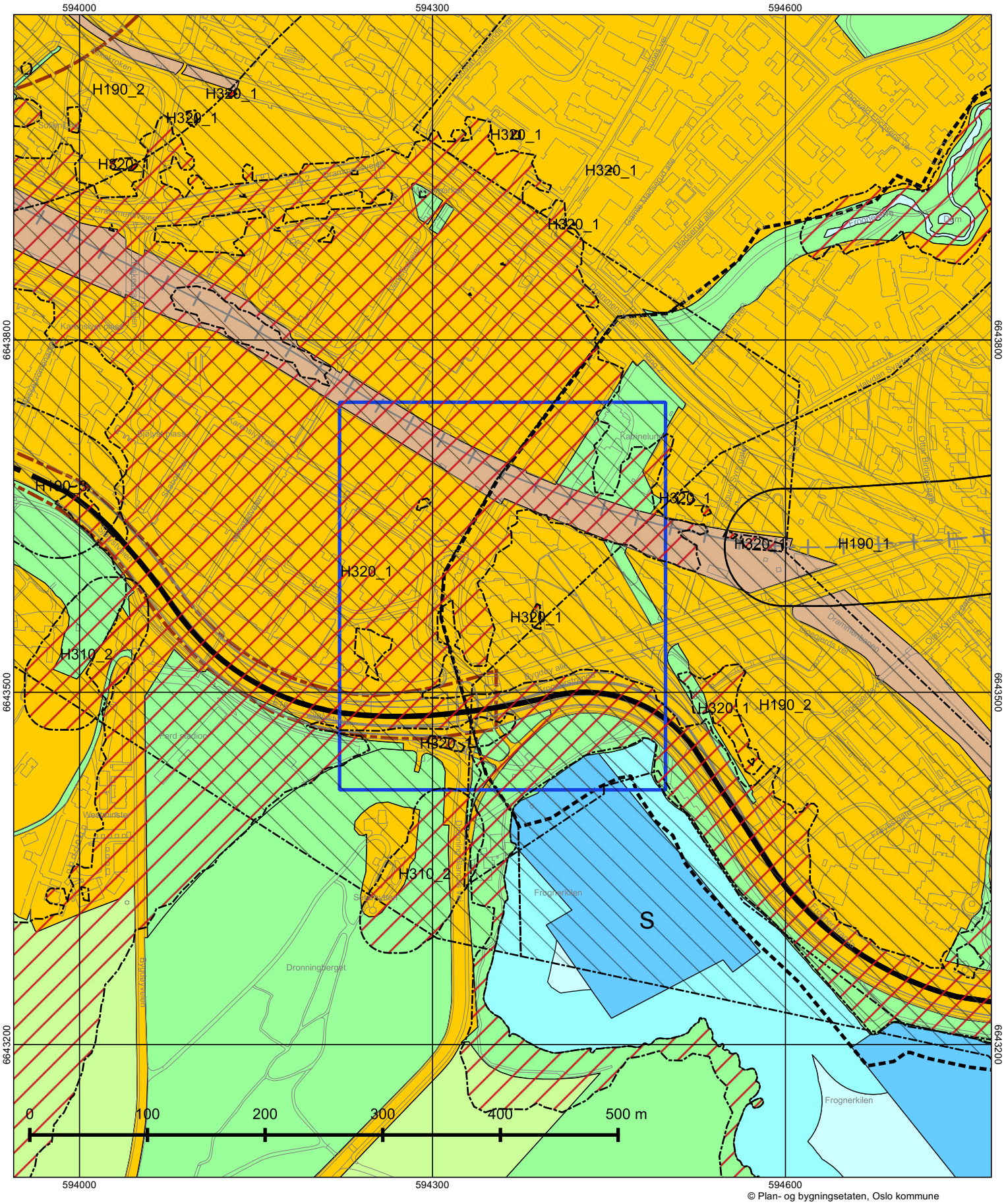
PlottID/Best.nr: 162892/ 86539643
Adresse: Bygdøy allé 125
Gnr/Bnr: 212/93
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162892/86539643
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



A P P R O B A S J O N

J.nr.2o38/53 - KF/RH

Ad: ~~nr. 89~~ 125 Bygdøy Allé blokk 2

Eier: A/S - " - v/murm. P.Kjelleröd, Karl Johansgt. 5

Anmelder: arkitekt Jan Lie Nielsen, Nedre Skogvei 12

Arbeidets art: boligblokk 2

Byggemelding med vedlagte 9 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949 og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

helserådets betingelser av 28/9 -53 og 8/1o-53
brannvesenets " " 8/1o-53
vann- og kloakkv. " " 21/1o-53

Dispensasjon fra bygningslovens § 67.4 for balkongers bredde og samlede lengde meddeles.

Dispensasjon fra bygningslovens § 89.4 for utgang kun til 1 trapp over 5.etasje meddeles på betingelser som gitt av brannvesenet i skrivelse av 8/1o-1953.

Tilfluktsrom godkjennes under henvisning til Justis- og politidepartementets forskrifter av 4/7-1948.

Plan og fasader godkjennes, men bør nå redegjøres for fasadebehandling og farger.

Hageplan med forslag til beplantning må snarest sendes inn.

Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo lysverker å gjøre krav på strøm til elektrisk oppvarming i noensomhelst form.

./.

Tilleggsapprobasjon, blokk II .

J.nr. 2038/53 Fr/HF.

Vedr.: 89 Bygdøy allé, Hus 2,

Eier: A/S Bygdøy allé 89 v/R. Kjellerød, Karl Johans gt. 5

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

Arbeidets art: Boligblokk

Byggemelding med vedlagte 11 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Brannvesenets betingelser av 31. mars 1954

Helserådets " " 26. " " og på betingelser som tidligere meddelt Dem i vårt approbasjonsskriv av 28. oktober 1953.

Bygningen blir nå på 7 og 8 etasjer (tidligere appr. på 5 og 6 etasjer)

Planer og fasader godkjennes.

Tilfluktsrom godkjennes på Sivilforsvarets betingelser av 6. mars 1954 (Se Sivilforsvarets skriv av 6/3-1954 som ligger i mappen for blokk 1)

Tidligere approberte tegninger må bringes bygningsinspektørens kontor for makulering.

Oslo , bygningssjefen, den 2. april 1954.

for bygningssjefen

Harald Wildhagen

K. Frogner
bygningsinspektør

Anlegg i h.t. bygningslovens § 63 og 123. —

Anlegg i h.t. bygningslovens § 132.5. —

Kjellerinnredning til varig opphold, § 105. —

Tilfluktsrom for antall personer 125 personer, 2 rom med kunstig luftfornyelse

Priveter, § 109. —

Spesielle konstruksjoner.
Tegninger og beregninger vedlegges / innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heiseanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhegning § 124, 148, 194,5.

Skur og telt:

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning er overstrøket.

Oslo, den 30 mars 1954

Jan Lie-Nielsen a.k.m.o.l.
anmelder.

Adr.: Nedre Skogvei 12
Røstvn

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den

11. januar 1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bygdøy allé 125

Journalnr.
53/2038/HF
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Boligblokk
Bygningens art

Byggherre
A/S Bygdøy allé 125 v/h.r.advokat Per Sandborg, Øvre Slotts gt. 14, Oslo.
Byggemelder
Arkitekt Jan Lie-Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum.
Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gt.8, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

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

3000 10-60 R A 1

OSLO KOMMUNE
HEISKONTROLLEN

L.nr. 3333

GODKJENNELSESERKLÆRING

for den anmeldte automatiske person- heis i

matr. nr. 121 Eyvis Alle

Last: 4 personer

Eier: v/[illegible] Sandborg

Anmelder: Fortuna Mek. Verksted

Fabrikant og nr.: " - " - " - " 3380

Heisen er utført i samsvar med den godkjente anmeldelse og med vedtektene for innretning og drift av heisanlegg av 6. januar 1948 og kan tas i bruk.

Oppmerksomheten henledes på vedtektenes § 31, p. 3:
Enhver ulykke, uhell og større feil med en heis skal av dennes eier eller av den som er ansvarlig for driften straks meldes til heiskontrollen.

For denne erklæring er betalt kr [illegible]

Oslo, kontrollen med heisanlegg, den 25. februar 1957

W. J.
Heisinspektør.

OSLO KONTROLL
Mottatt 25 FEB 57
Ørr. Innbm. 2c 38/53

Byggherre	

Gnr. bnr Matr.nr.	Arbeidssted
238 / 153	

Oslo, den / 19

Underskrift

O. b. 50 000 6-55. J. & N.

Byggherre

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	Elektr. Bygd. A/S

Søknad om ferdigattest

Oslo, den 12/8 19

Underskrift

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

Arbeidssted: 125 Byåsveien

Besiktiget av [illegible] den [illegible] 19[illegible]

Arbeidssted: 125 Bygdøy Allé

Brannvegg mot nabo
hovedbygning 5 ku

Besiktiget av: HB den 28/1 1955

Arbeidssted: 825 Byggdag Hill

Byggherre: Oslo Kommune
i gode ord 4 dirlg.

Besiktiget av [illegible] den 10/1 1955

O. B. 50 000. 10-53. R. A.

Arbeidssted: 125 Byggdøy Allé

Besynbiget resten av denne i grube over 3 dei ely.

Besiktiget av: [illegible] den 8 / 12 1954

O. B. 50 000. 10-53. R. A.

Arbeidssted: 125 Bygdøy Allé

Berghoff Vasken kokvedet av
dakke anen 3 dis ebj.

Besiktiget av: Hp. den 6 / 12 1954

Arbeidssted: 125 Bygd. Alle.

Besikt. arm. rør
av Lekke over 2 stk.

Besiktiget av: [signature] den 16/11 1954

Arbeidssted: 125 Byggeløy Alle

Berghøyde reoben av arm.
dekke arm 1 ste etg.

Besiktiget av: [illegible] den 23/10 1954

Byggherre: Bladh II

Arbeidssted: Byggdøy Alle 128

Bygh arm. av Rohre to dekke ann hyllen. Det manger en del anrkanlyen.

Besiktiget av: HD den 22/9 1954

OSLO KOMMUNE
HEISKONTROLLEN

Lnr. 3352

GODKJENNELSESERKLÆRING

for den anmeldte automatiske person- heis i

matr. nr. 125 Byrdø Alle

Last: 4 personer

Eier: v/h.r.adv. Per Sandborg

Anmelder: Fortuna Mek. Verksted

Fabrikant og nr. " - " - " - " 3379

Heisen er utført i samsvar med den godkjente anmeldelse og med vedtektene for innretning og drift av heisanlegg av 6. januar 1948 og kan tas i bruk.

Oppmerksomheten henledes på vedtektenes § 31, p. 3:

Enhver ulykke, uhell og større feil med en heis skal av dennes eier eller av den som er ansvarlig for driften straks meldes til heiskontrollen.

For denne erklæring er betalt kr. 40-

Oslo, kontrollen med heisanlegg, den 23. februar 1957

W. S.

Heisinspektør.

H 2 750 4-54 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Hageattest.

Våningshus.

Arbeidssted: Bygdøy alle 125 | Mott.nr. | J.nr. 53/2038

Byggherre:
A/S Bygdøy Alle 89,
v/h.r.adv. Per Sandberg,
Øvre Slottsgt. 14, Oslo.

Ansvarshavende:
Murmester Olaf Osvold,
Karl Johansgt. 8,
Oslo.

Dato 2. september 1958.

OSLO PARKVESEN, hagebrukskontoret
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er så ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om hagen/forhagen nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

- 2 SEP 1958

A. Larsen.

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at hagen/forhagen er kontrollert av oss og funnet i orden. X

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, den 3/9 1958

X Unntatt sammenføyningen med garasjetaket, men dette ligger utenfor grenselinjen for no. 125.

B. Klemsaas
gartnerkontrollør

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 - 5 SEP. 58
Gnr. Bnr.

Byggherre	

G.nr. b.nr. Mstr.nr.	Arbeidssted
1	

Oslo, den 21/5 19 57

Underskrift

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

Arbeidssted: 125 Bygd. Alle.

Besiktigelse av vegger ved kjøring

Besiktiget av: [illegible] den 18/3 19[illegible]

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.

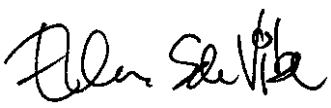
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

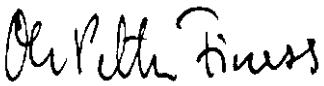
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

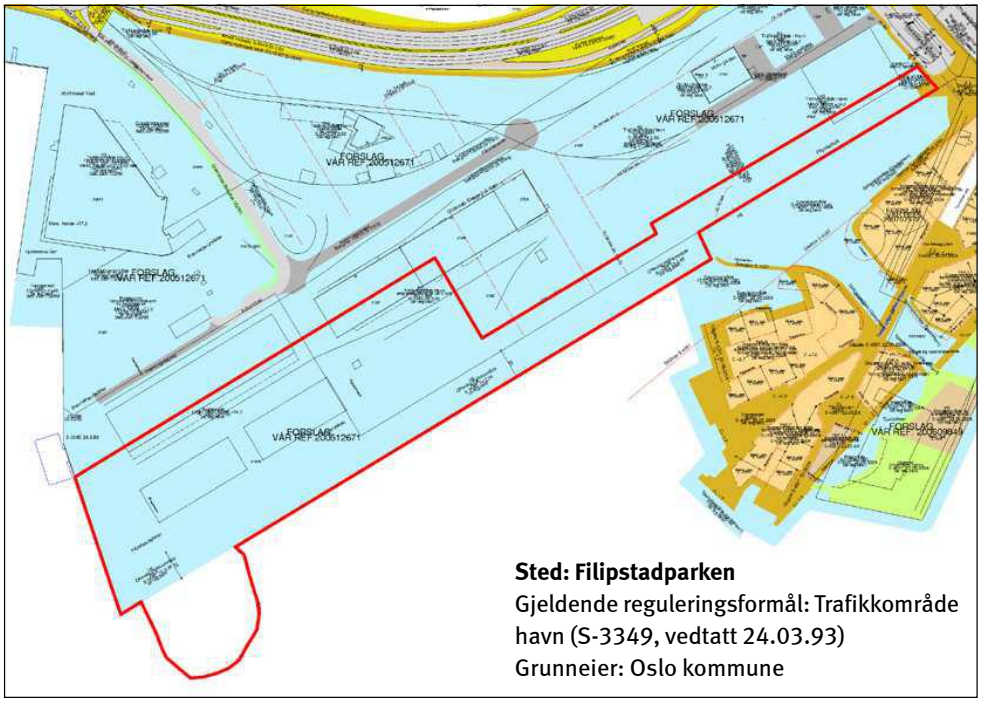
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

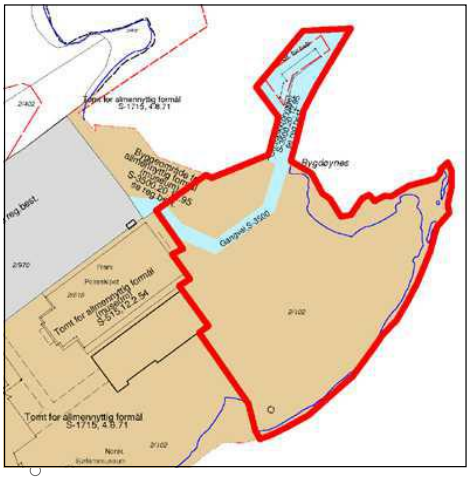
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

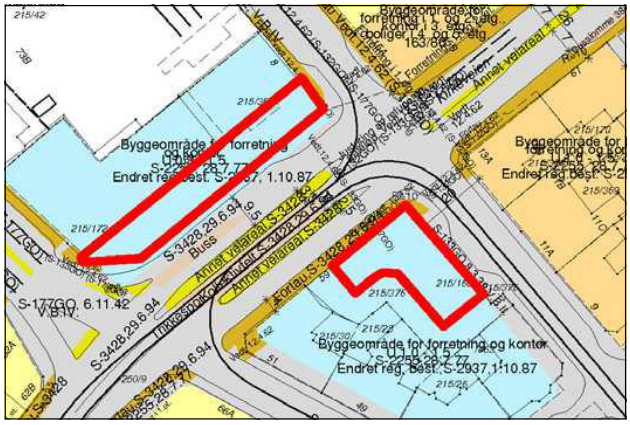


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



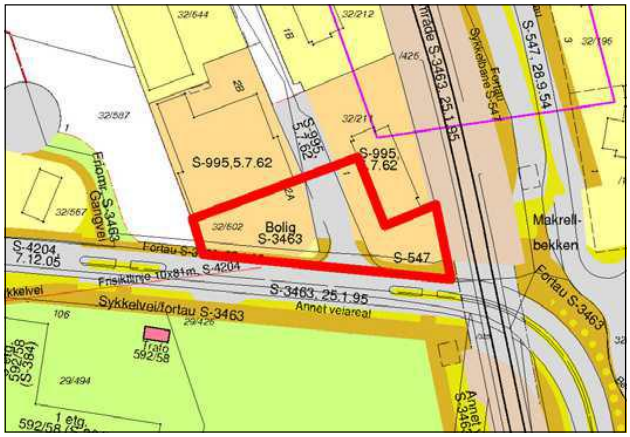
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

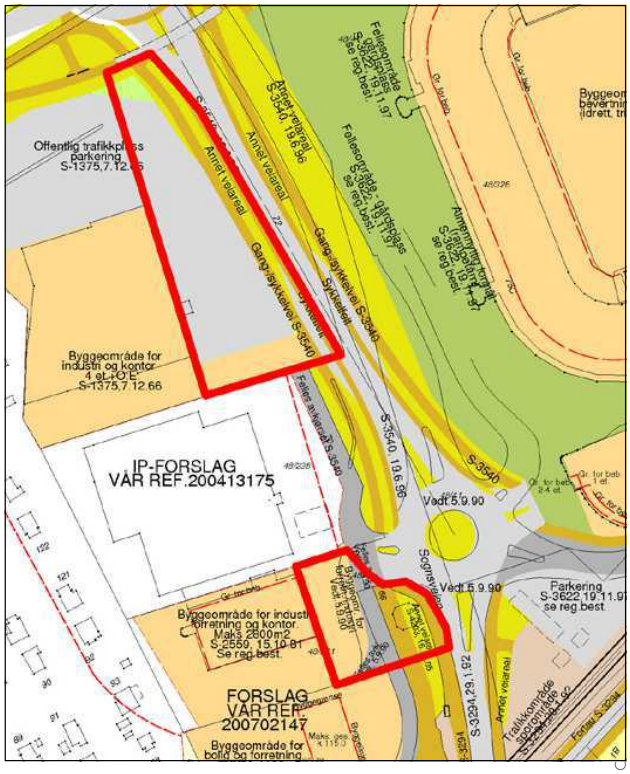
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

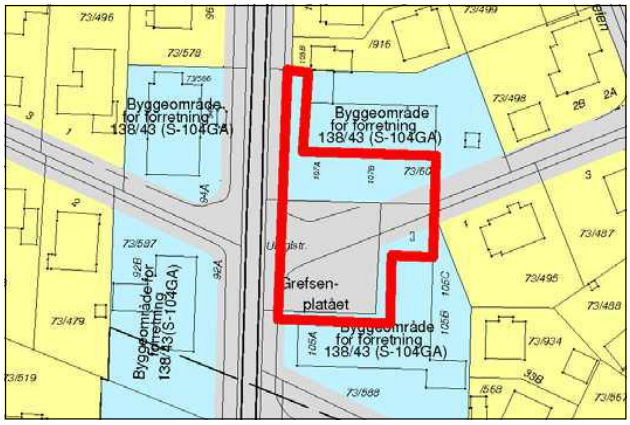


Bydel Nordre Aker

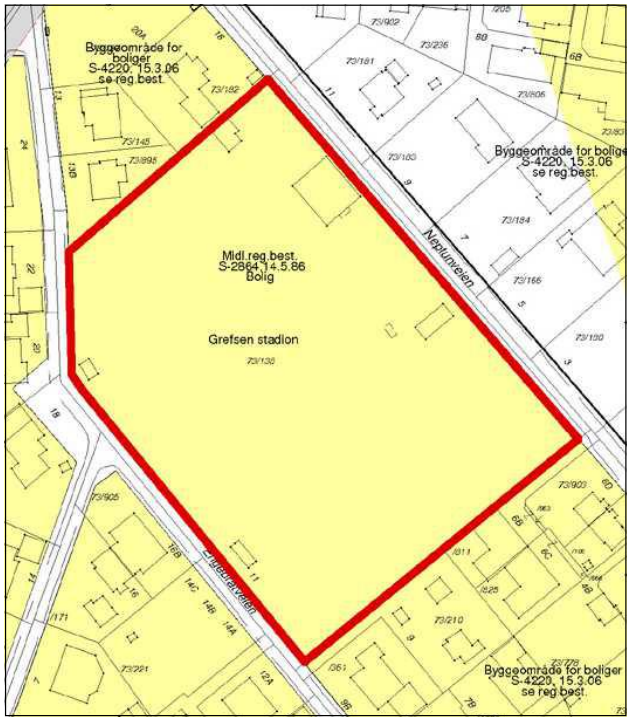
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



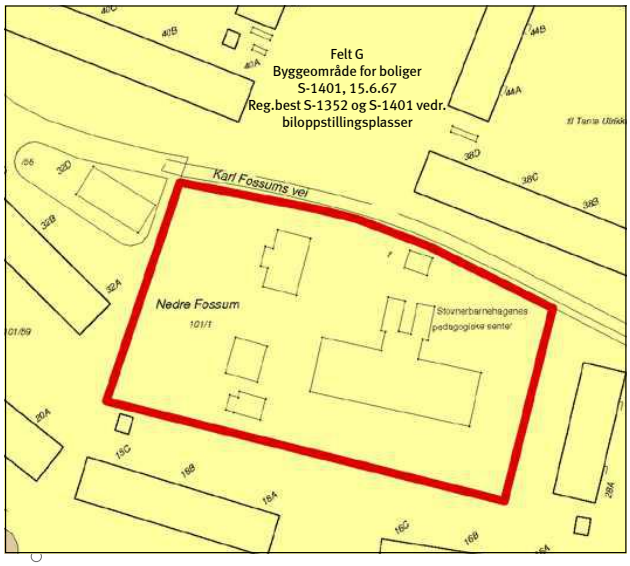


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

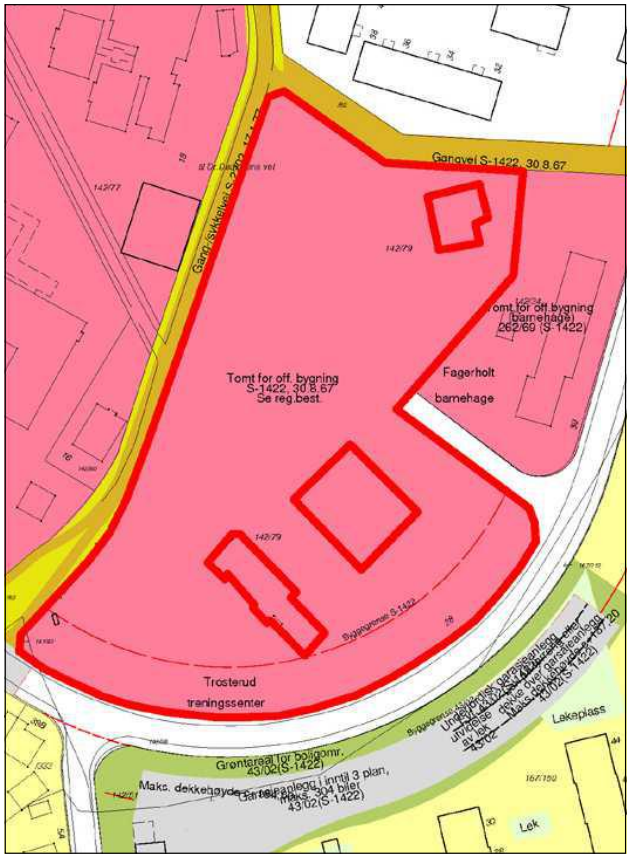
Bydel Stovner



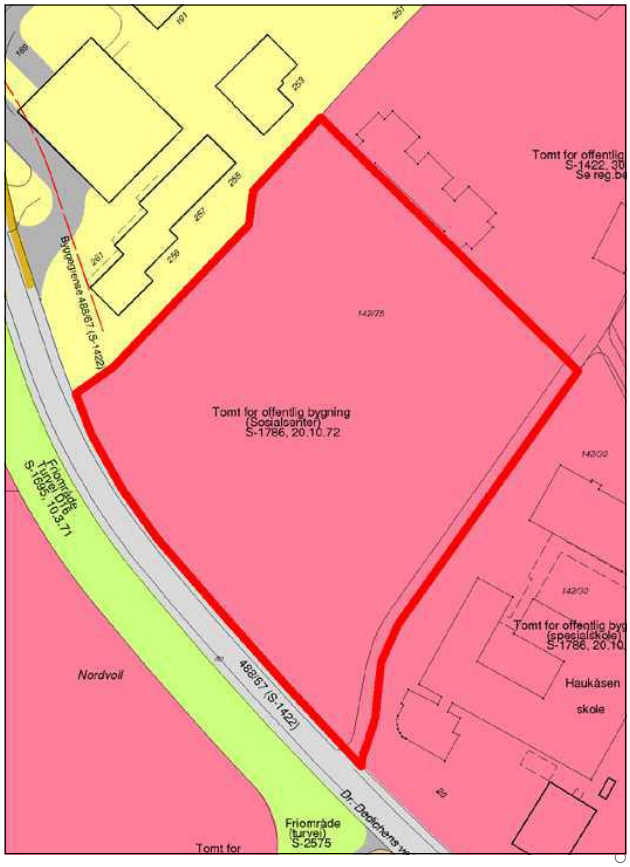
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

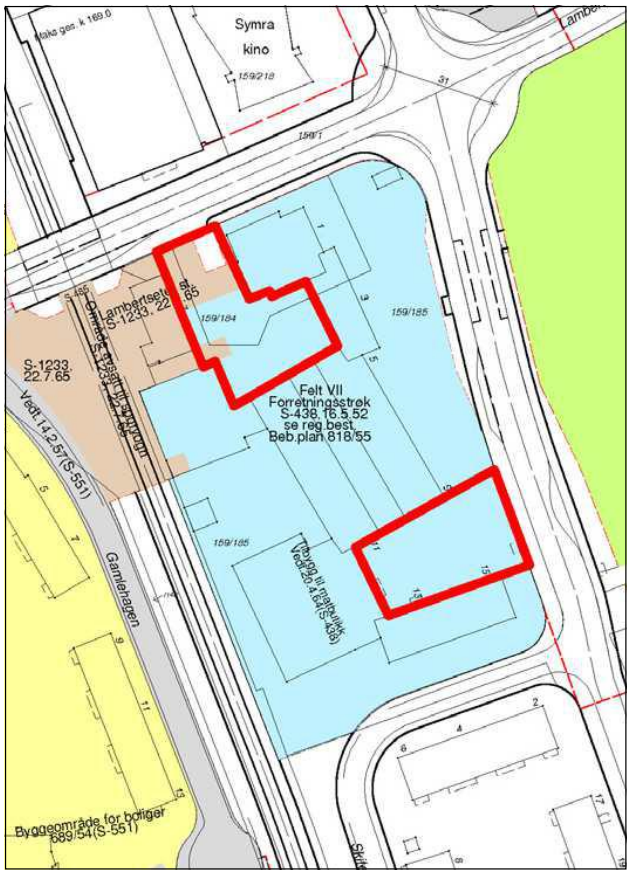
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

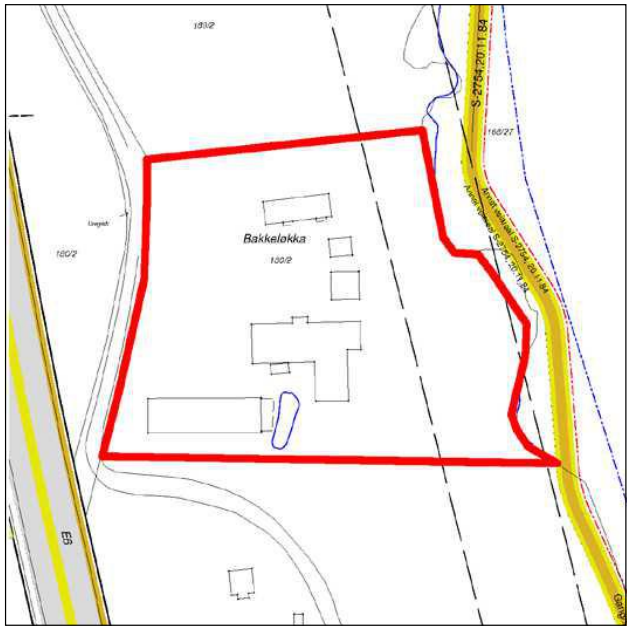


Bydel Nordstrand



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.

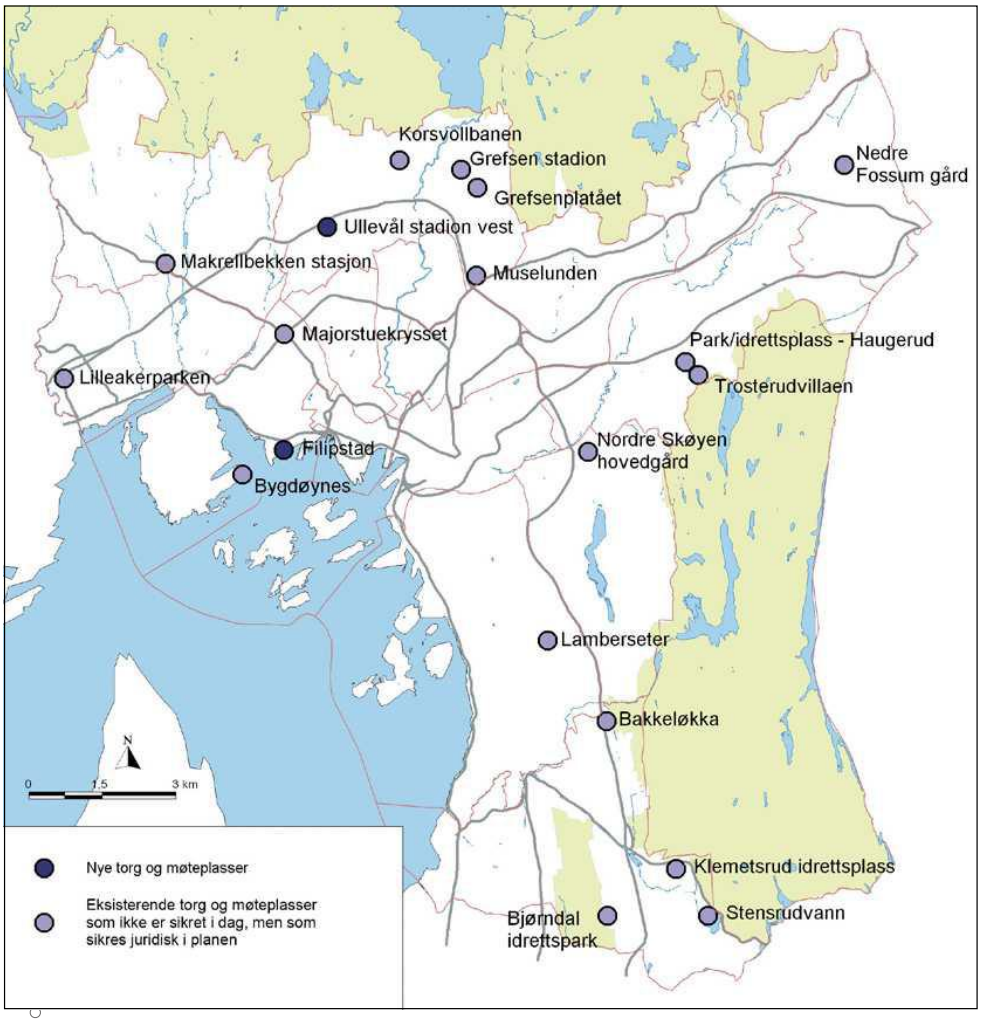
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



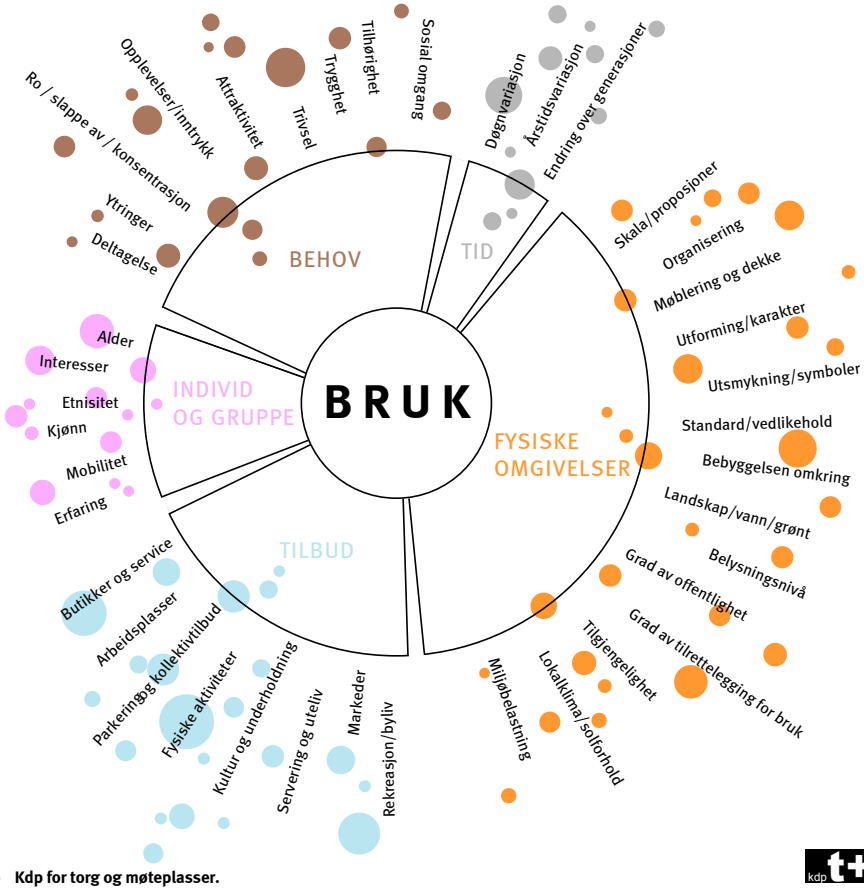
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

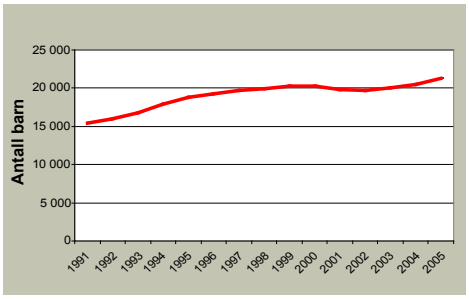
BY- OG BYLIV I ENDRING

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

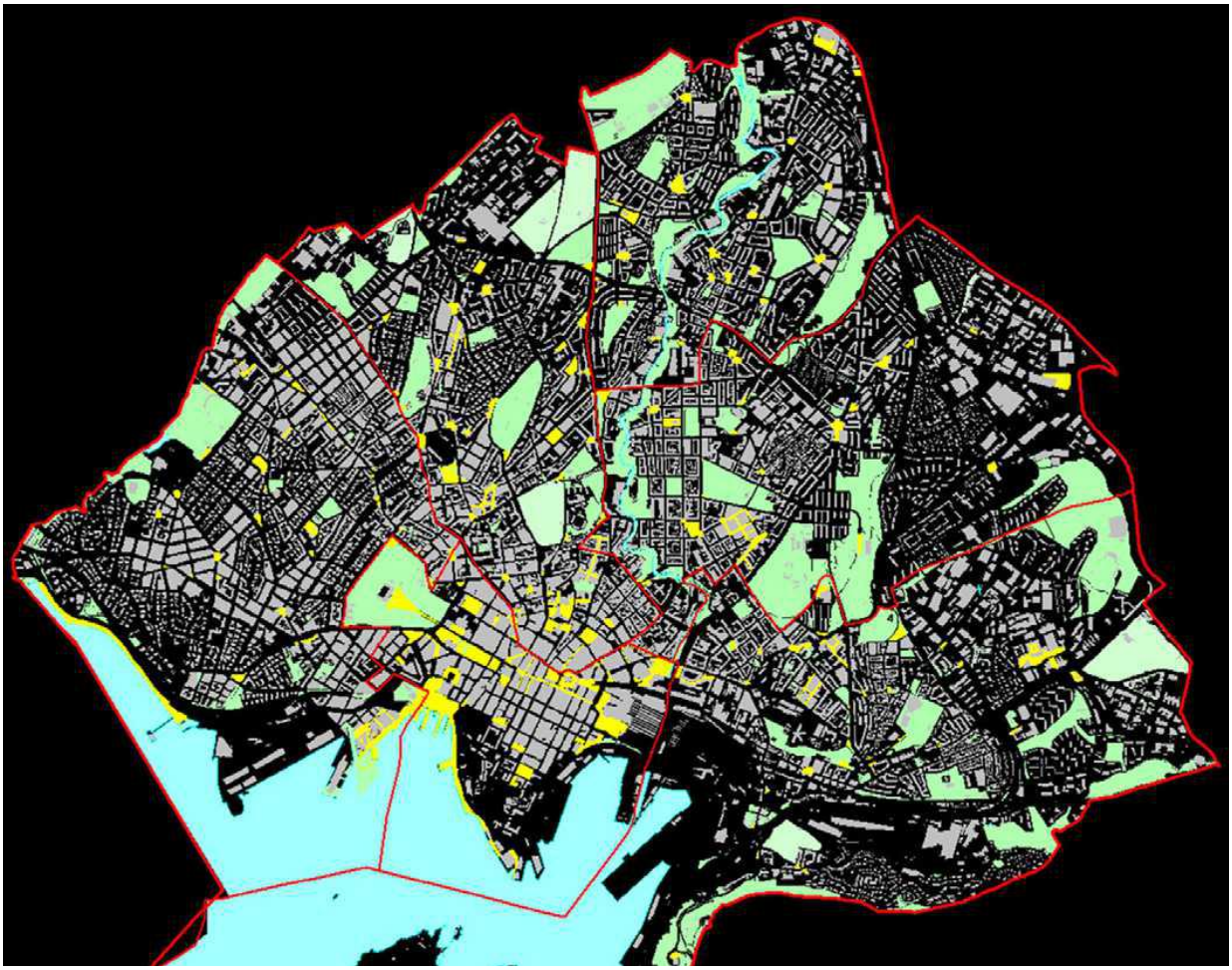
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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

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

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

KDP-1

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

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

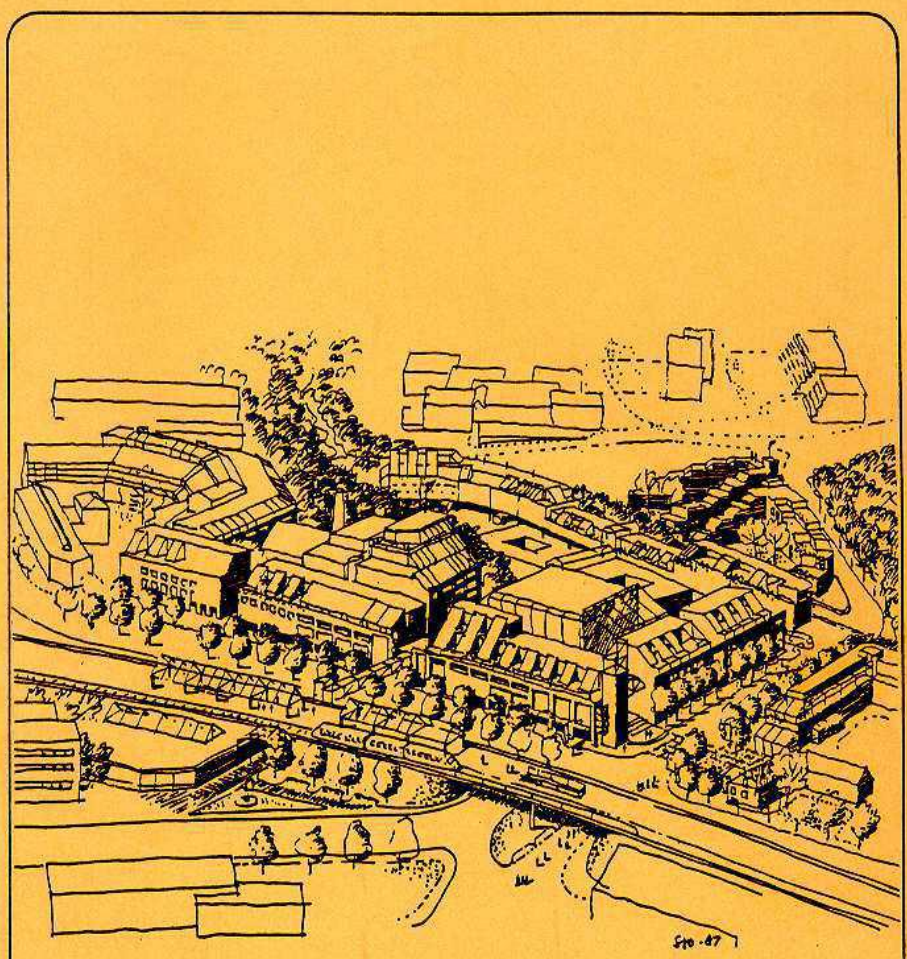
Dokumentet består av 69 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



KOMMUNEDELPLAN - SKÖYEN

BYPLAN
OSLO BYPLANKONTOR

kfr. Revisjon i KDP-9

KOMMUNEDELPLAN FOR SKØYEN

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL AREALDEL

§ 1

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

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

§ 2

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

*** SLUTT PÅ KDP-1 SKØYEN ***

OSLO KOMMUNE
Kommunedelplan Skøyen

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

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

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

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

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

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

OSLO BYPLANKONTOR, DEN APRIL 87

Sven W. Meinich — Jostein M. Drevdal

byplansjef — avd.sjef

Innhold

1. Innledning 6

2. Sammendrag 7

3. Planområdet 10

4.Forventninger 12

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

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

7. Mål 19

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

9. Sonebeskrivelser 30

10. Forslag til kommunedelplan 46

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

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

1. Innledning

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

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

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

Byplankontoret har ledet planarbeidet med følgende administrative arbeidsgruppe:

- Arild Enersen, planleggingsleder
- Halvor Strønstad, overarkitekt

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

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

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

2. Sammendrag

Skøyen - et bysenter i Oslo Vest

SKØYEN I DAG

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

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

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

SKØYEN HAR STORE UTVIKLINGSMULIGHETER

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

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

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

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

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

SKØYEN - ET BYSENTRUM I VEST

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

VIKTIGE ELEMENTER I PLANEN

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

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

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

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

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

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

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

UTBYGGINGSPROSESSEN

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

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

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

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

3. Planområdet

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

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

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

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

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

Fig. 1
Planområdet



4.Forventninger

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

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

Forventningene forøvrig kan grupperes slik:

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

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

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

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

5. Skøyen i dag 10

5.1 Arealbruk

Planområdet i all hovedsak av nærings- og trafikkarealer.

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

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

5.2 Bebyggelsen

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

5.3 Trafikkforhold

5.3.1 Veier

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

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

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

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

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

5.3.2 avkjørsler

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

5.3.3 Parkering

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

5.3.4 Gang- og sykkelveier

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

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

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



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra nord.



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra syd.



Busser beslaglegger stor og sentral tomt nær Skøyen stasjon.

5.3.5 Kollektivtrafikk

Skøyen har særdeles god kollektivtrafikkbetjening/tilgjengelighet:

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

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

5.3.6 Trafikk og miljø

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

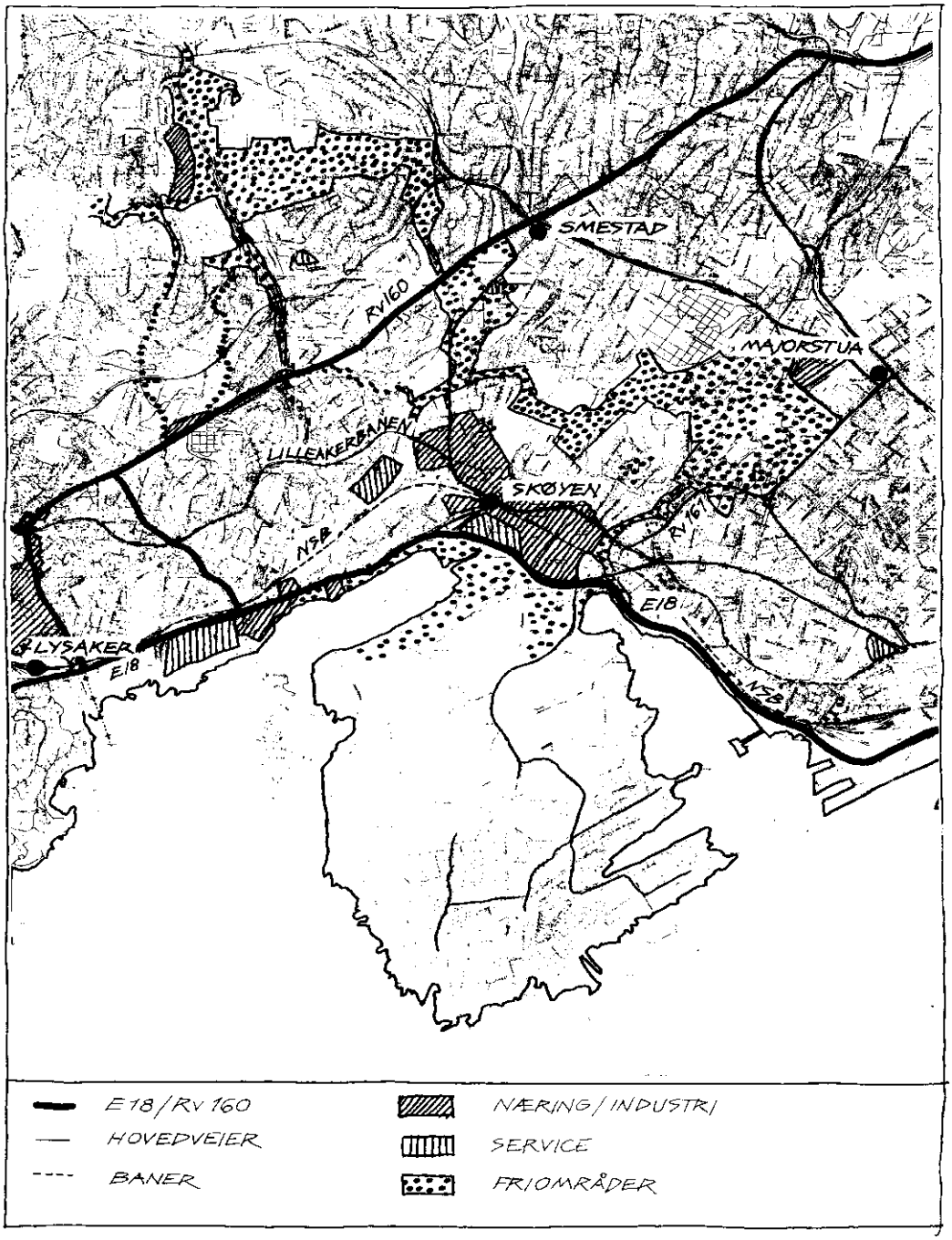
5.4 Gjeldende planer

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

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

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

Fig. 2
Kommuneplanen 1976 - 85



6. Utbyggingsinteresser på Skøyen

6.1 Planer og prosjekter

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

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

6.2 Spørreundersøkelsen

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

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

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

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

7. Mål

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

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

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

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

Mer spesifisert betyr dette at det i planen avsettes:

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

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

Planen skal altså vise:

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

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

8. Hovedelementer i planen

8.1 Næringssone og boligområder

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

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

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

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

Fig. 3
Næringssone og boligområder - Prinsippskisse



8.2 Lokalisering av bydelssenter

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

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

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

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

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

8.3 Kommunikasjoner

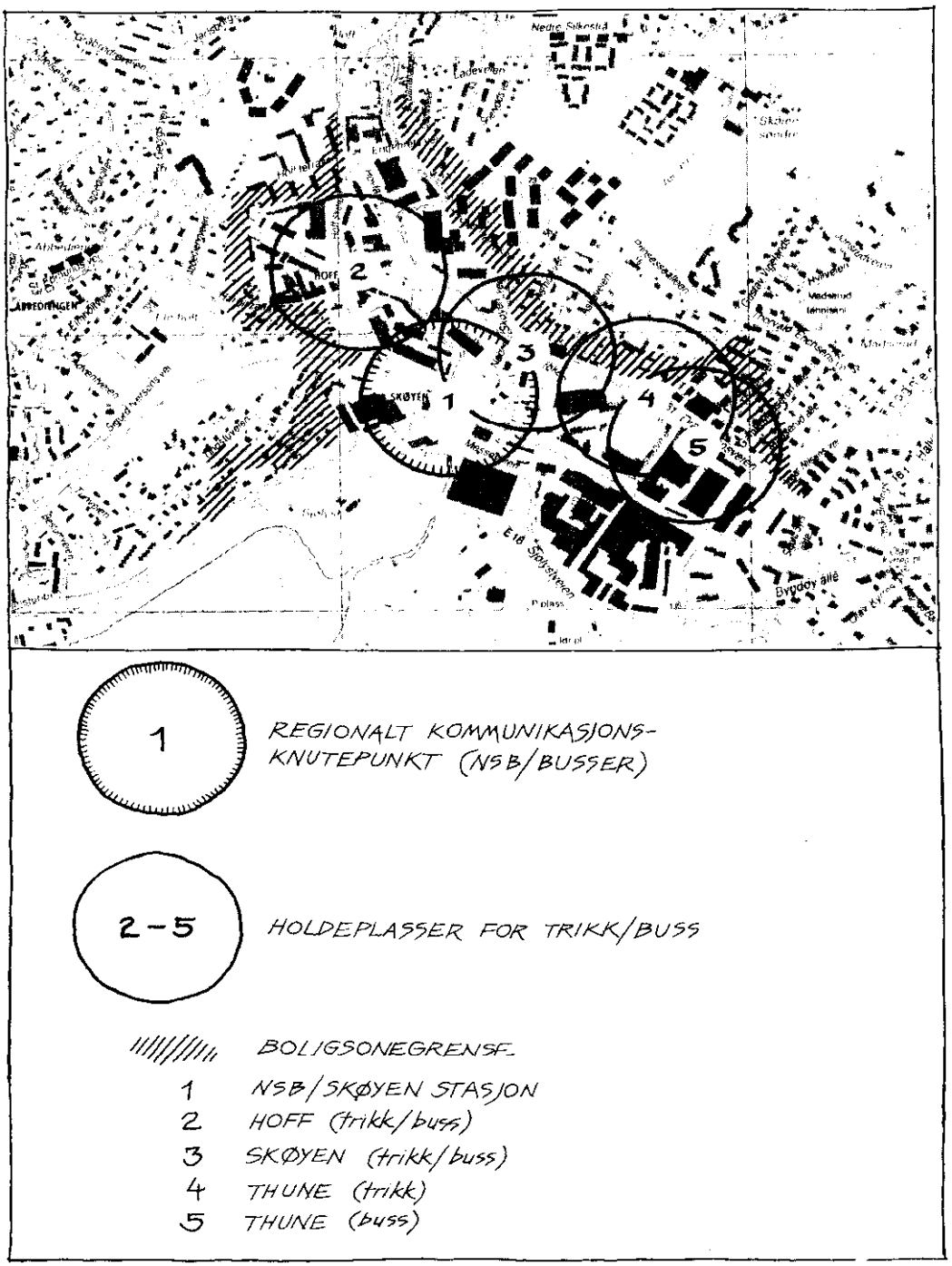
8.3. 1 Hovedveier

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

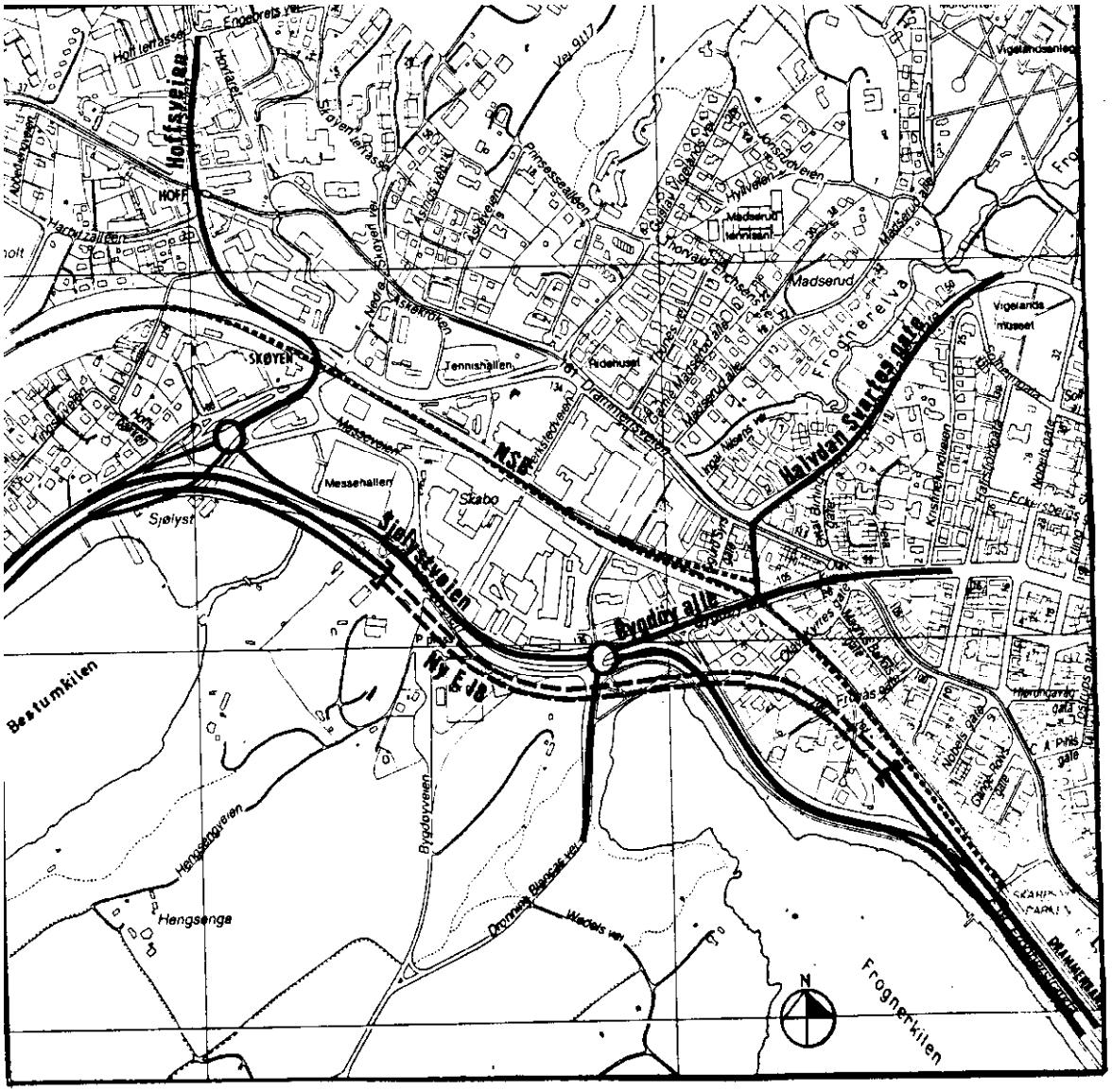
En viktig forutsetning for forbedring av dagens situasjon både for området og for trafikantene er at trafikken på Kirkeveien (Rv. 161) og Bygdøy Allé føres ned på Sjølystveien (E-18) øst for selve Skøyen-området. Dette vil avlaste Drammensveien og Skøyen for betydelig uvedkommende biltrafikk, og Drammensveien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

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

Fig. 4
Lokalisering av bydelssenter - Holdeplasser



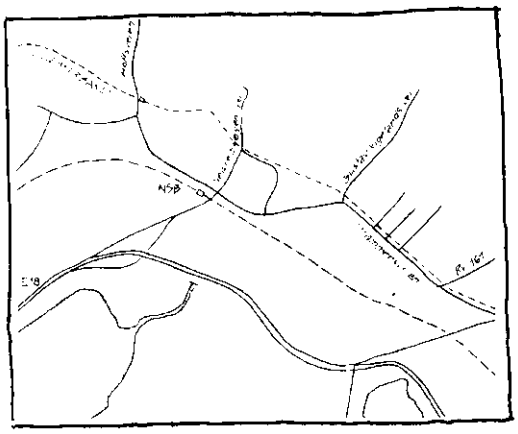
Prinsippskisse for fremtidig hovedveisystem



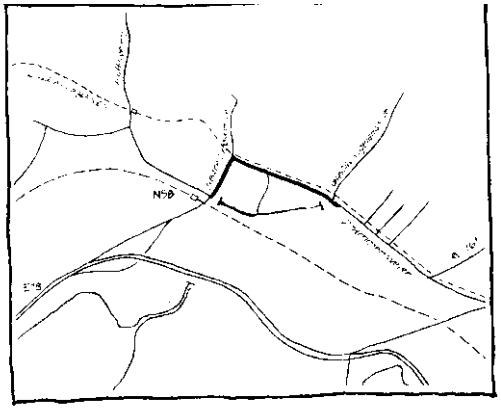
8.3.2 Hovedvei og trikketrasé ved Skøyen stasjon

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

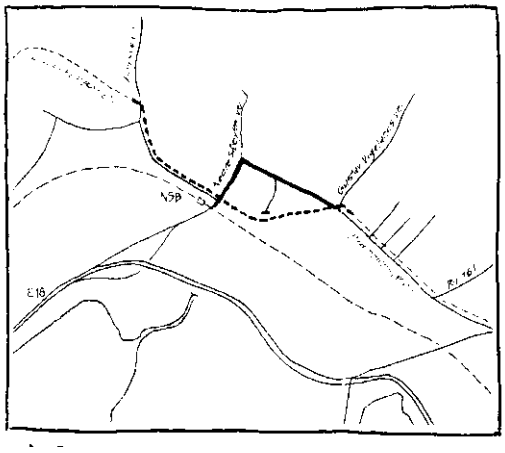
Med utgangspunkt i dagens situasjon er følgende alternativer drøftet:



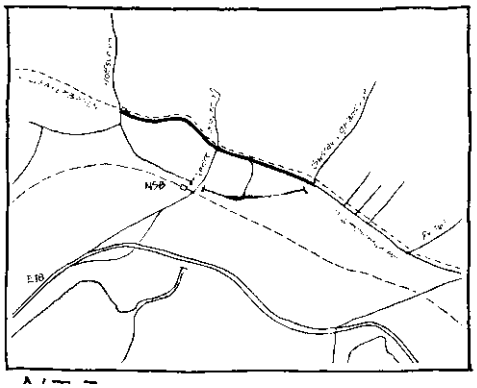
ALT. 0 Eksisterende situasjon



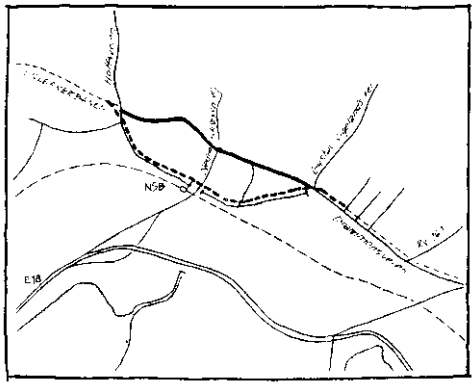
ALT. 1 Drammensveien i ny trasé fra Gustav Vigelands vei med trikken i midten og gjennom Nedre Skøyen vei til tunnelen under jernbanen.



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



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



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

Konklusjonen på disse drøftingene er at:

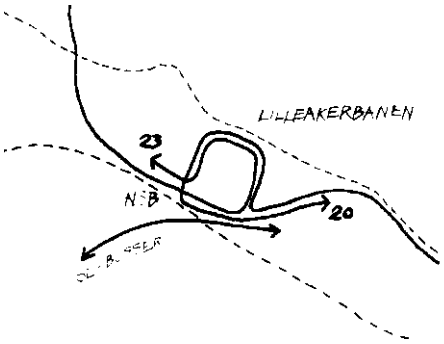
- Alle nye alternativer kan avvikle en trafikk 20-30 prosent over dagens situasjon.
- omstigningsbehovet mellom trikk og jernbane er antakelig såvidt lite at det er liten hensikt å flytte trikken tilbake til sin gamle trasé langs jernbanen (alternativ 2 og 4).
- Drammensveien i 4 felt fra Gustav Vigelandsvei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

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

8.3.3 Omstigningsforhold

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

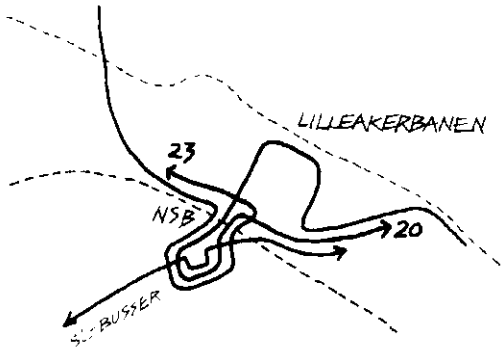
Med utgangspunkt i dagens situasjon er ulike alternativer drøftet.



Dagens rutenett.

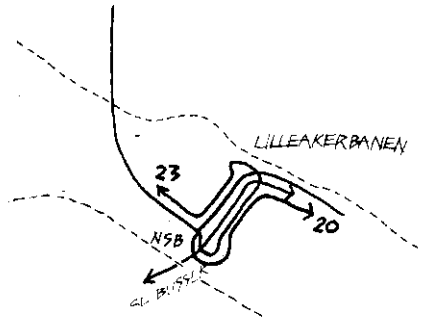
Rute 20 og 23 benytter begge sløyfa Askekroken, Nedre Skøyen vei, og begge har holdeplass ved trikkeholdeplassen i Askekroken. Omstigninger buss - trikk er således gode. Disse holdeplassene ligger imidlertid langt fra Skøyen stasjon og gangveiforbindelsen dit er dårlig/miljøfattig. Det er også dårlig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

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

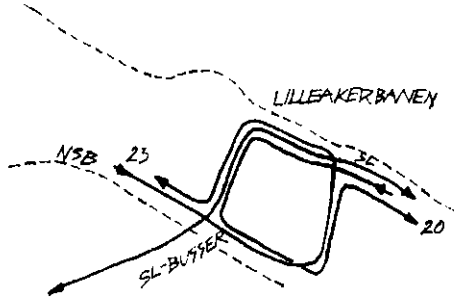


Alternativ med bussterminal v/Eggengården (Dr.vn.158).

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

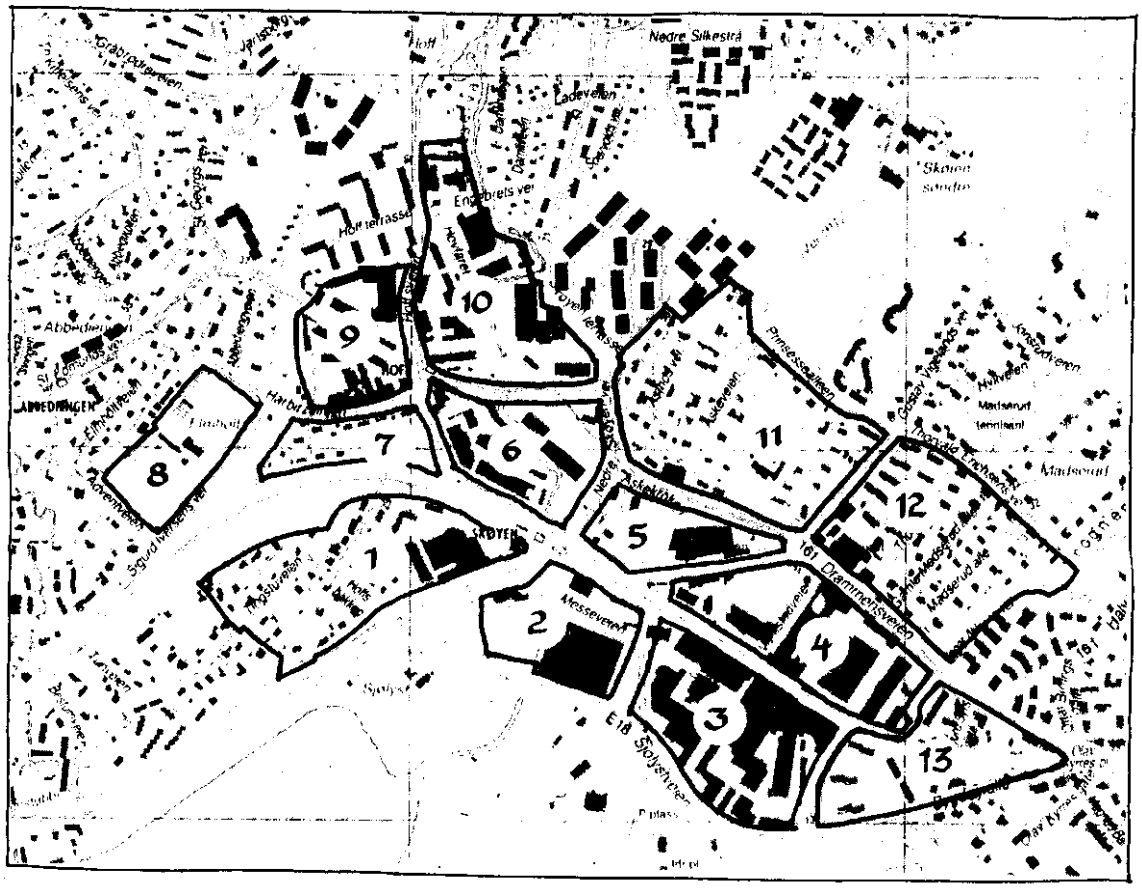


Forslag til busslinjeopplegg med nye kollektivgater.



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

9. Sonebeskrivelser



Planområdet er inndelt i 13 naturlig avgrensete soner.

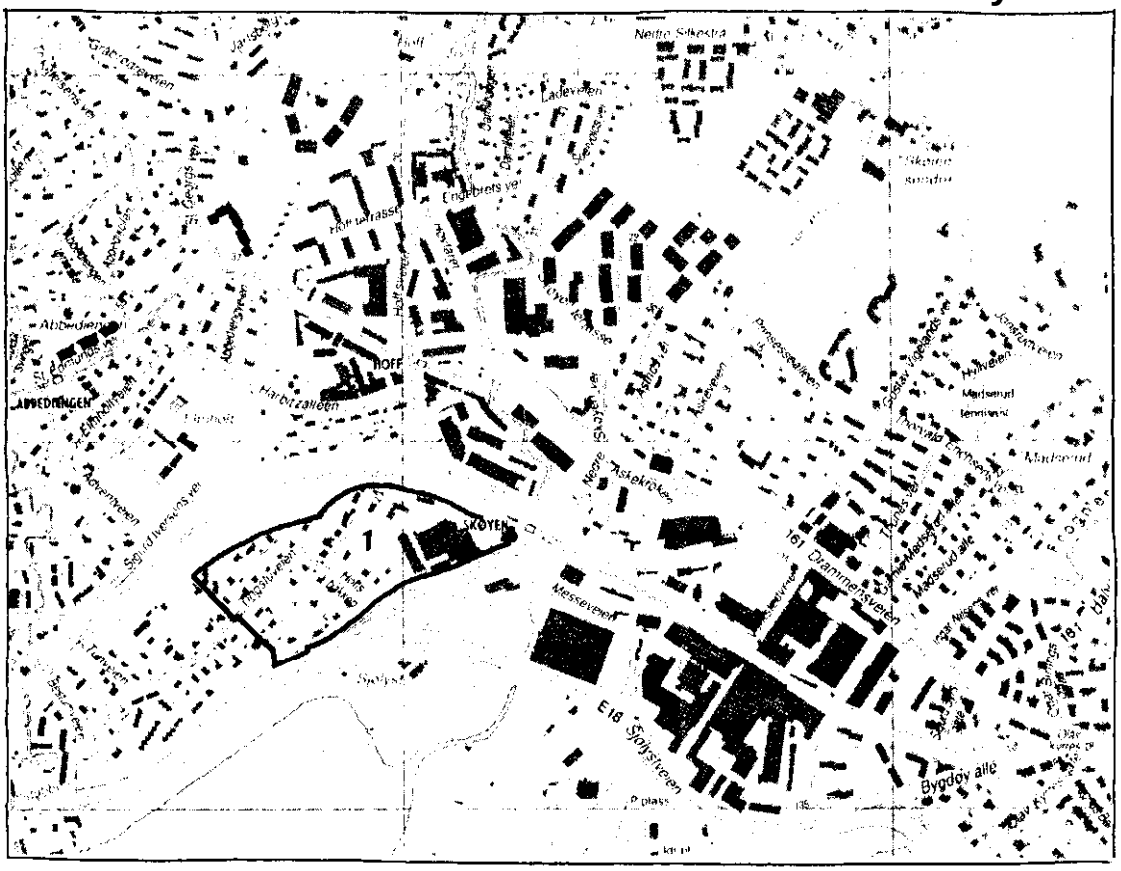
På de følgende sider skal disse sonene beskrives hver for seg. Det skal her redegjøres for dagens situasjon og vurdering og forslag til retningslinjer for fremtidig utbygging i sonen.

AMALIENBORG

SONE NR.	NAVN
1	SKØYEN STASJON
2	VAREMESSEN
3	NEBB
4	MONIER - THUNE
5	ESSO - MØLLER
6	EUREKA - SCHØYEN BUSS -
7	HARBITZALLEEN
8	OLSENS ENKE
9	A.L. - THRANE STEEN
10	HOVFARET
11	PRINSESSEALLEEN
12	MADSERUD
13	DRAMMENSVN. - OLAV KYRRESPLASS - BYGDØY ALLE

— SONEGRENSE
1 - 13 SONE-NUMMERERING

Sone 1 Skøyen stasjon



DAGENS SITUASJON

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

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

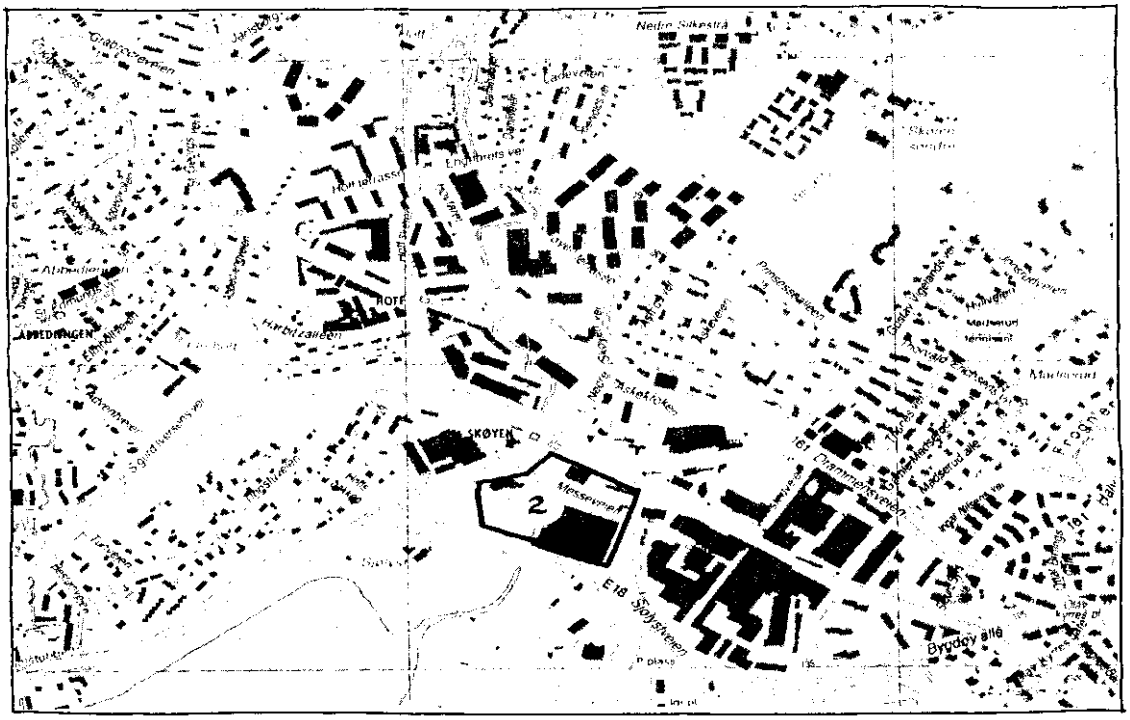
Det er sterke argumenter for å beholde åsen med bebyggelse og vegetasjon som i dag - helt ned til Drammensveien.

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

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

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

Sone 2 Varemessen



DAGENS SITUASJON

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

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

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

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

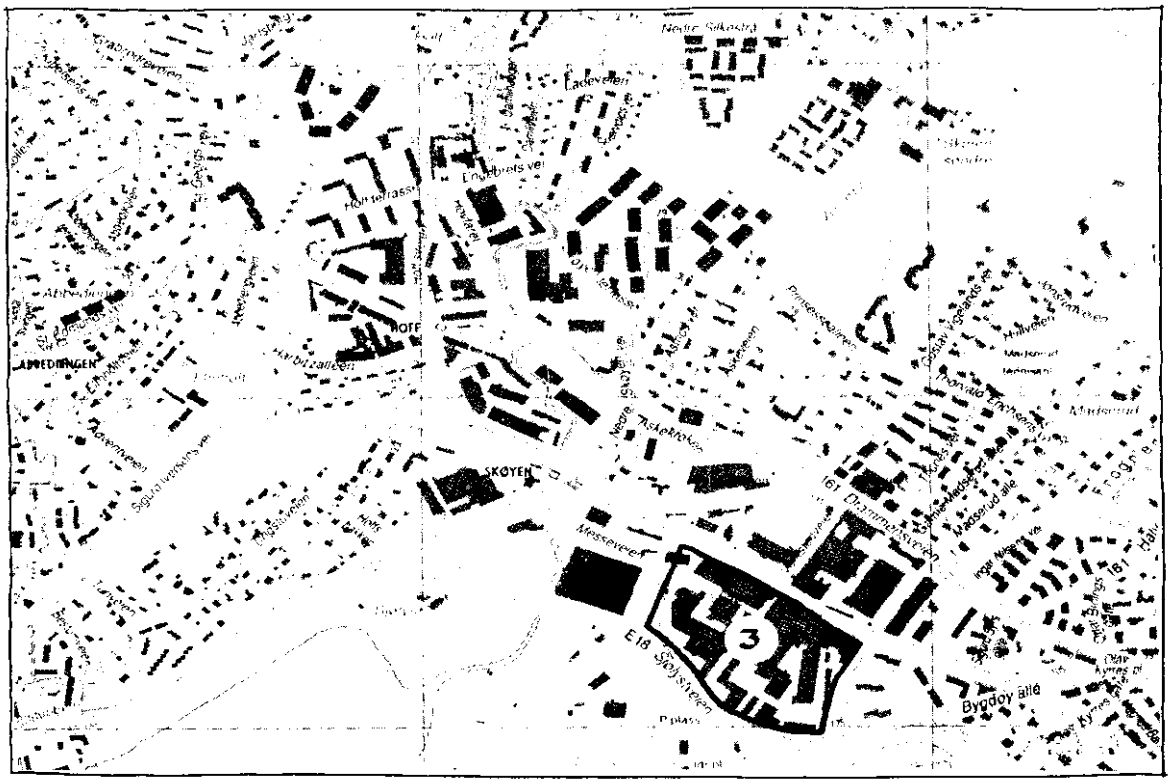
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

Sone 3 NEBB



DAGENS SITUASJON

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

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

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

Bedriften har store trafikkproblemer spesielt i området mot Varemessen.

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

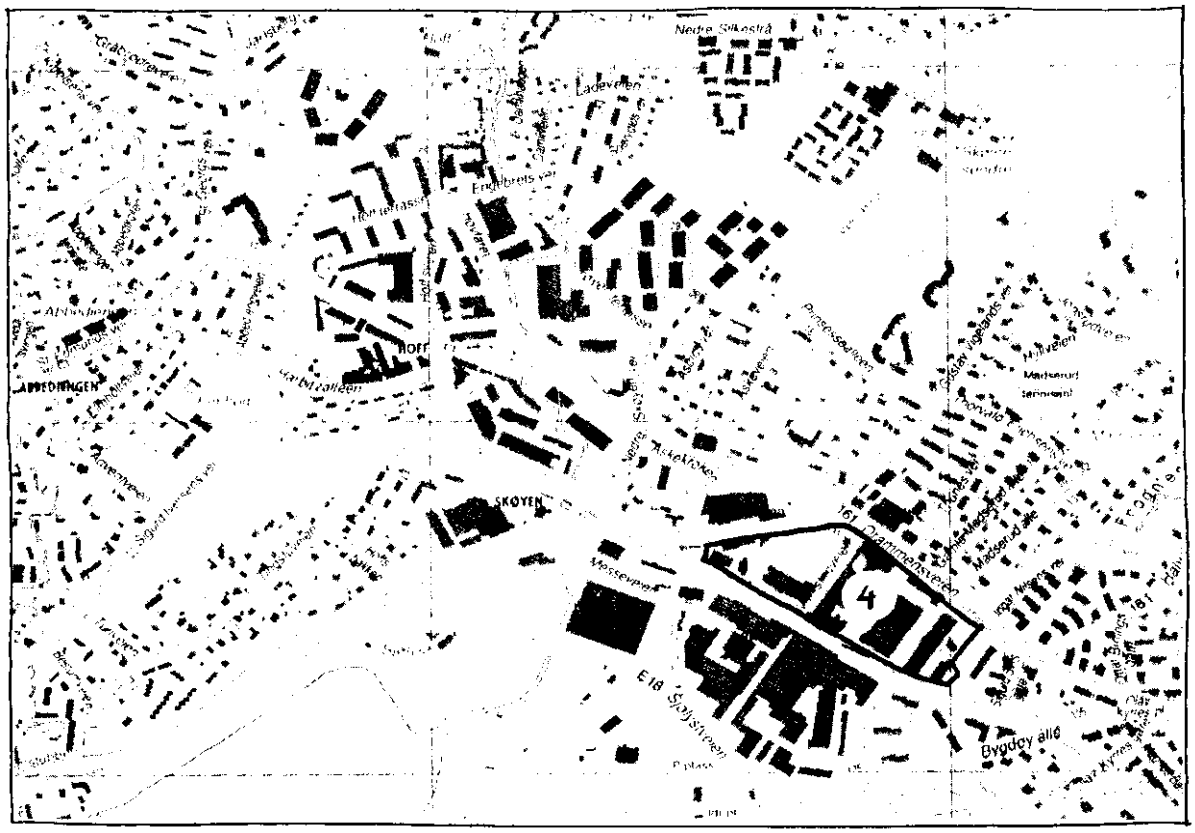
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det bør vurderes om deler av området kan disponeres for messeformål (eventuelt i tilknytning til varemessen).

Østre halvdel bør anvendes for tidsmessig næringsvirksomhet. Denne østre del bør få adkomst også fra overordnet veinett i øst (via Bygdøykrysset). Arealet bør ikke bebygges for spesielt publikumsorienterte virksomheter (f.eks. varehus). Dette p.g.a. trafikkbelastninger i Bygdøy krysset.

Fremtidig u grad: 1,0 (som i dag)
Parkering løses på eget område, eventuelt i samarbeid med Varemessen.

Sone 4 Monier - Thune



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter tidligere kalt Thuneeiendommen nå Sameiet Drammensvn. 130, Telektrongården og Televerkets hjørnetomt med telefonsentral, lengst i vest.

Hele sonen er regulert for industri. U grad 1,0.

Den nye bebyggelsen på Moniertomta er et tydelig eksempel på den forandringsprosess Skøyen området er inne i fra tradisjonell industri til moderne næringsbygg/kontorer.

Thuneeiendommen Sameiet Drammensveien 130 har gjennomløpt første fase i denne forvandlingsprosess. De gamle industribygg huser i dag en lang rekke kontor og lagerbedrifter. Bedriftene drøfter nå omfang og innhold av neste trinn i denne prosessen.

Bedriftene ønsker å heve tillatt u-grad fra 1,0 til 1,5.

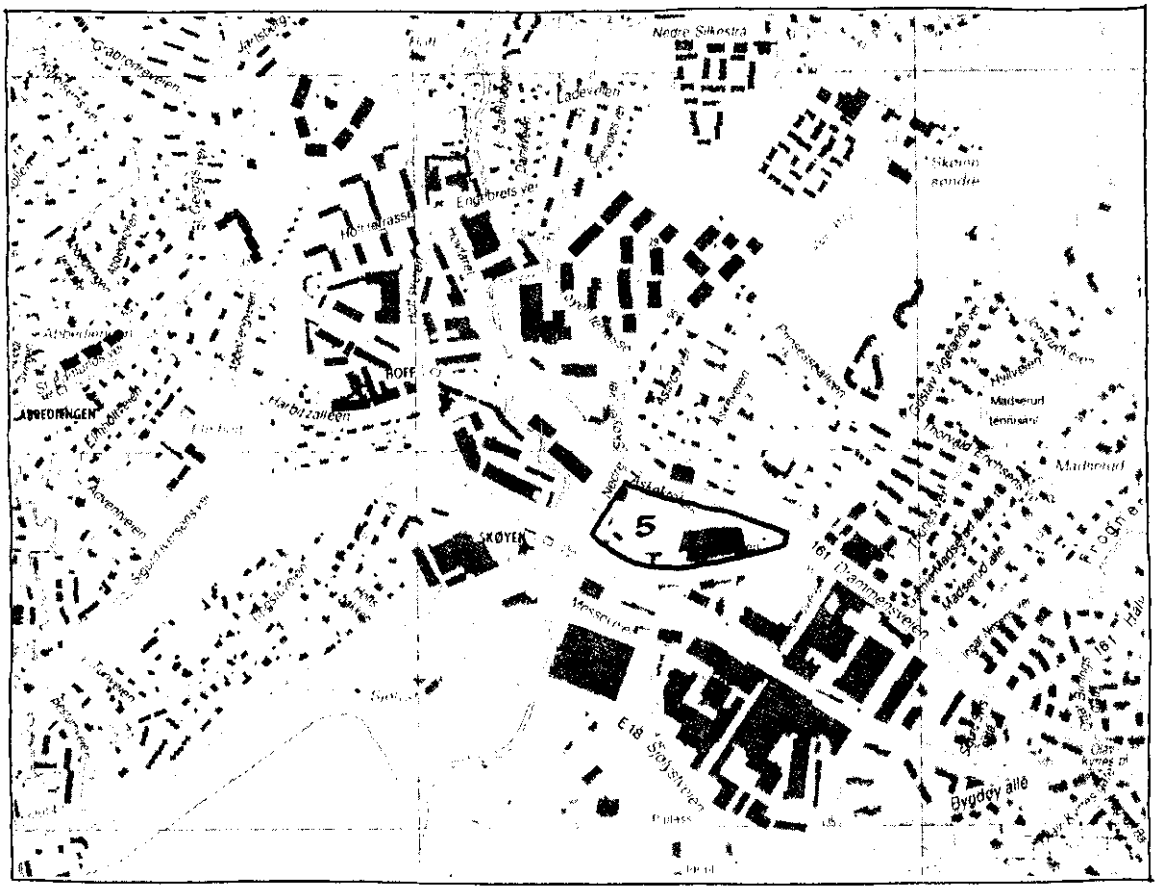
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIGUTBYGGING

Hele sonen bør utvikles for nærings og servicebebyggelse. Det bør bygges ut i byggelinjen langs Drammensveien slik at gaterommet får en fast avgrensning. Denne bebyggelse bør inneholde servicebedrifter/forretninger i 1. etasjeplan. U grad på 1,5 bør kunne aksepteres.

For Thune eiendommen bør det vurderes om eksisterende industribebyggelse helt eller delvis kan inngå i en rehabilitert helhet.

Kjøreatkomsten til eiendommen må forbedres.

Sone 5 Esso - Møller



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør utbygges for nærings og servicevirksomheter i vid forstand og med u grad opp til 1,5.

Bebyggelsen mot Drammensveien, Askekroken og Nedre Skøyen vei bør danne faste gateromvegger (med åpning for Sofienlund).

Mot Nedre Skøyen vei bør det ligge publikumsorienterte virksomheter slik at gaten oppleves som en pulserende bygate.

Møllertomten kan synes knapp og med uhensiktsmessig form for bilforretning. Dersom eieren ønsker annen anvendelse for tomten ville den i den store sammenheng kunne utvikles for publikumsorientert bruk som f.eks. trim, tennis, helsestudio, m.v.

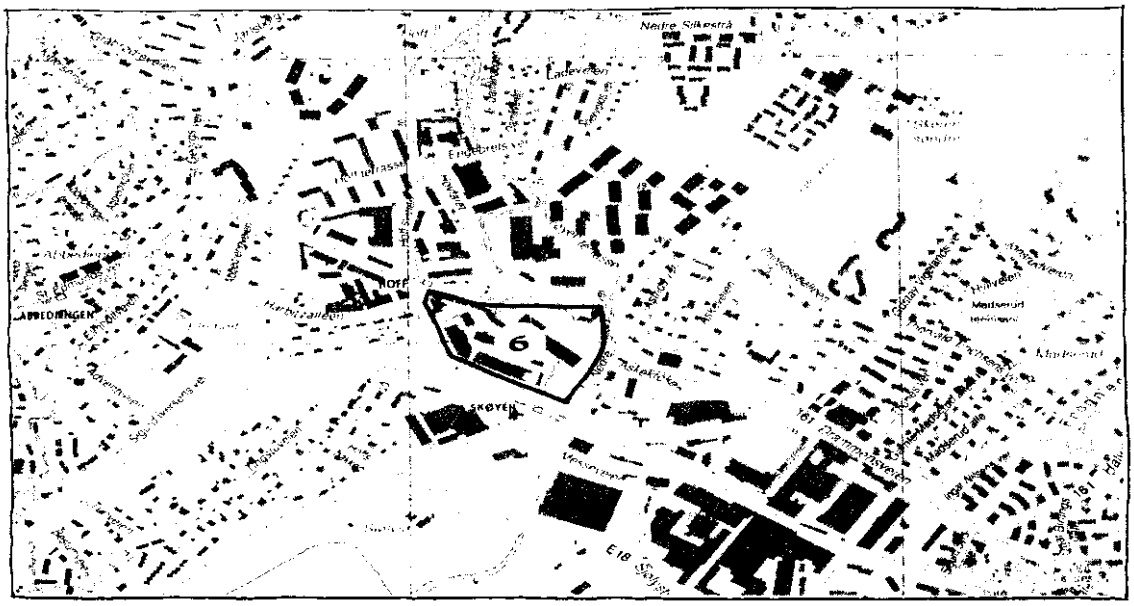
DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter "Essotomten" der Norske Esso har planlagt å føre opp bygg for sin hovedadministrasjon. Esso har bensinstasjon ned mot Drammensveien mellom Sofienlund og tennishallen.

"Møller tomten" omfatter bilforretning/utstillingslokaler og tennishallen (Stibolt Noble).

Lengst sør vest i området ligger Sofienlund et fredet gårdsanlegg og nord for dette mot Nedre Skøyen vei har Oslo kommune et midlertidig oppført boligbygg som disponeres for midlertidige boligsøkende.

Sone 6 Eureka - Schøyen buss - Amalienborg



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter: Eureka eiendommen med Kværner som har sin konsernledelse og utleiearaeler i delvis rehabiliterte industribygg og Schøyen bilsentraler som har langsiktig leiekontrakt med Oslo kommune. Arealet er bebygget med to relativt nye bygg (administrasjon og verksteder) og har ellers oppstillingsplasser for busser på hele Skøyen. Området er regulert for industri med u grad lik 1,0.

Amalienborg eies av Oslo kommune og disponeres i dag for ulike kommunale formål.

Hoffselva går gjennom området mellom Kværner og Schøyen bilsentraler.

Kværner og Schøyen bilsentral har i samarbeid avholdt en arkitektkonkurranse for utforming av fremtidig disponering av hele sone 6. I programmet til konkurransen har man lagt stor vekt på å få innpasset intensjoner og funksjoner som var fremkommet i foreliggende Kommunedelplan (bydelssenter, hotell, boliger o.s.v. ved siden av hovedadministrasjon for Kværner).

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

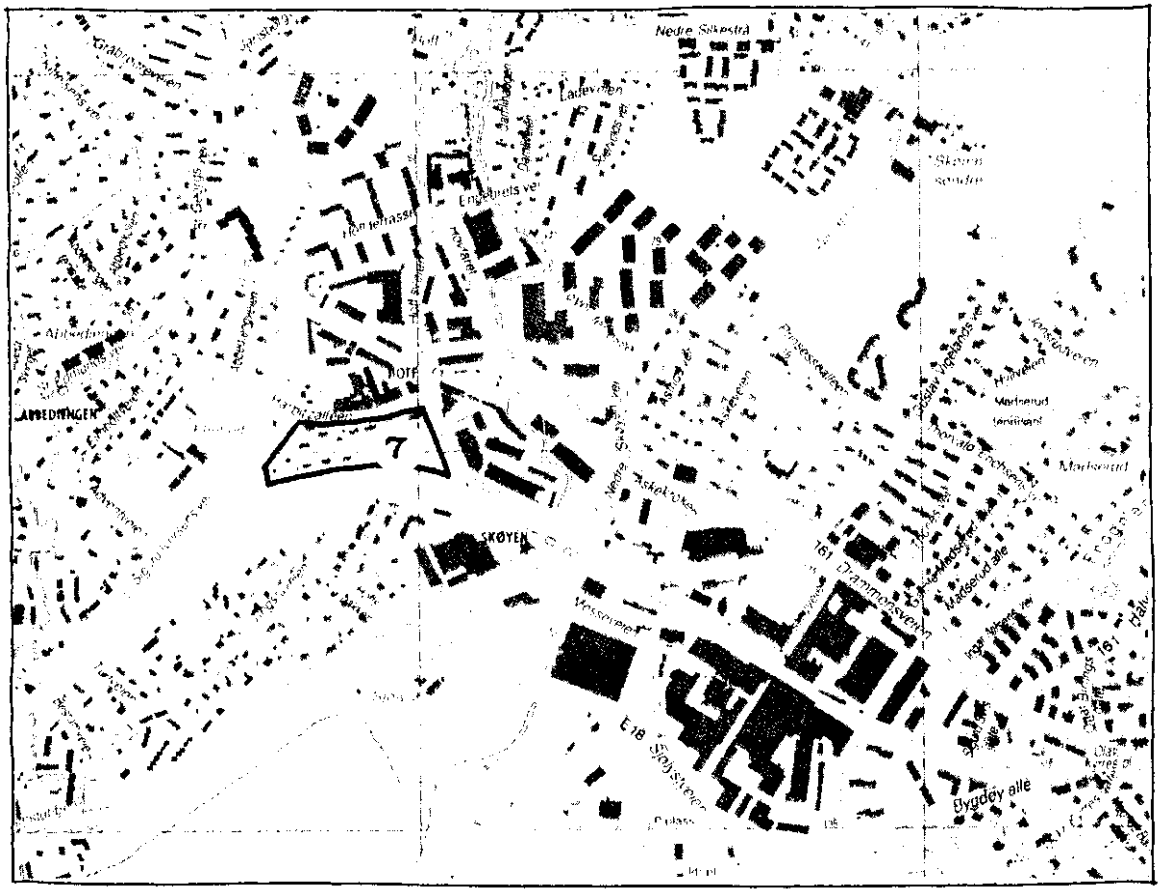
Området er den mest sentrale del av næringssonen med det beste kollektive reisetilbud. Sett på denne bakgrunn er plasseringen av en busssentral med oppstillingsplasser for 100 busser gal. Arealene langs Hoffselva, Hoffsveien og Nedre Skøyen vei er tvertimot de arealer som egner seg best for senterdannelse.

Sonen bør inneholde:

- arealer for forretninger, off. og privat service, hotell
- innpassing av boliger
- kontorarealer for Kværner
- Hoffselva i park /gangstrøk
- fotgjengerforbindelse over til Skøyen stasjon(under jernbanen)

U grad maksimert til 1,5..

Sone 7 Harbitzalléen



DAGENS SITUASJON

Sonen er i hovedsak et rent boligområde.

Det er foretatt en omregulering mot Hoffsveien med to tomter for kontorbygg. Selvaag (5/9) på 6,3 da og antatt bebyggelse på 9000m2

Sigurd Olsvold (5/13) på 1 da og med kontorbygg under oppførelse.

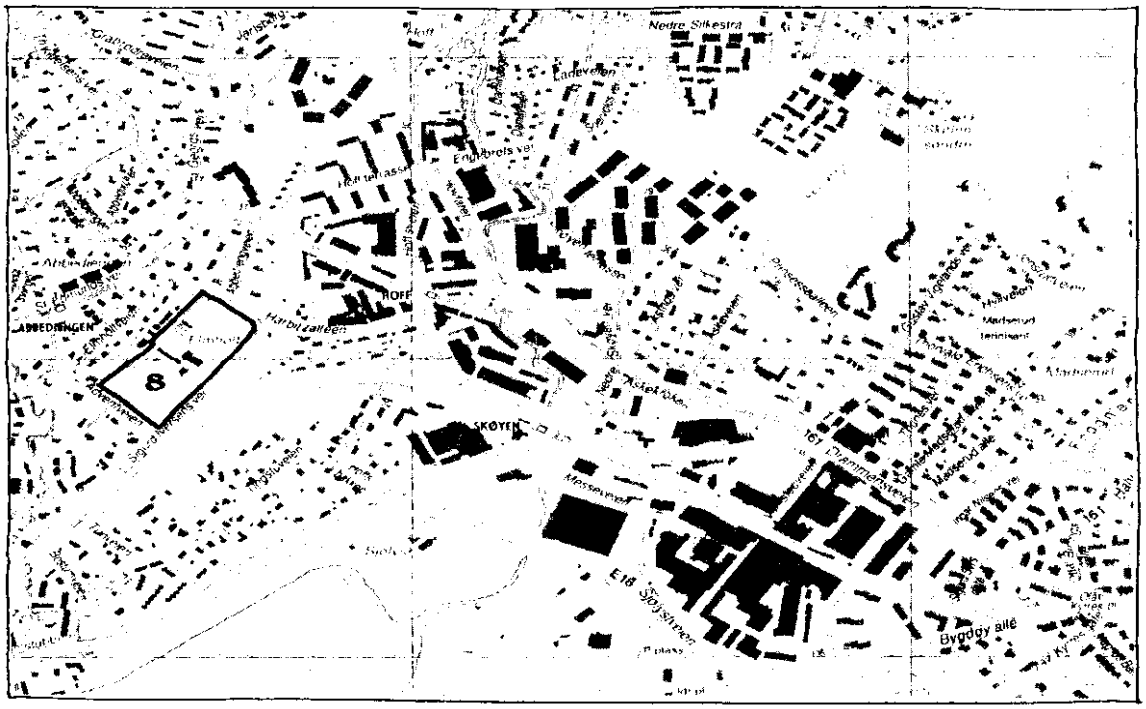
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Området bør opprettholdes som det område med ene og tomannsboliger som nå er regulert.

Boligområdet bør bevares som rent boligområde, dvs. at bruksendringer ikke bør tillates.

Tingstuveien opprettholdes som gang forbindelse gjennom/over de nye næringseiendommer mot Hoffsveien.

Sone 8 "Olsens Enke"



DAGENS SITUASJON
"Olsens Enke" området utgjør ca. 40 da og eies av Ragnar Evensen. Drives i dag som handelsgartneri. Arealet grenser i syd til Sigurd Iversens vei og jernbanen og omgis ellers av åpen villamessig bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan forutsetter forretning, med bakgrunn i gartnerivirksomheten nå og i fremtiden er/blir en boligeieren har fremmet forslag til reguleringsplan med næringsarealer på ca. 40.000m2 . U = 1,0

BU 38 har fremmet motforslag med boligbebyggelse som formål. U = 0,6.

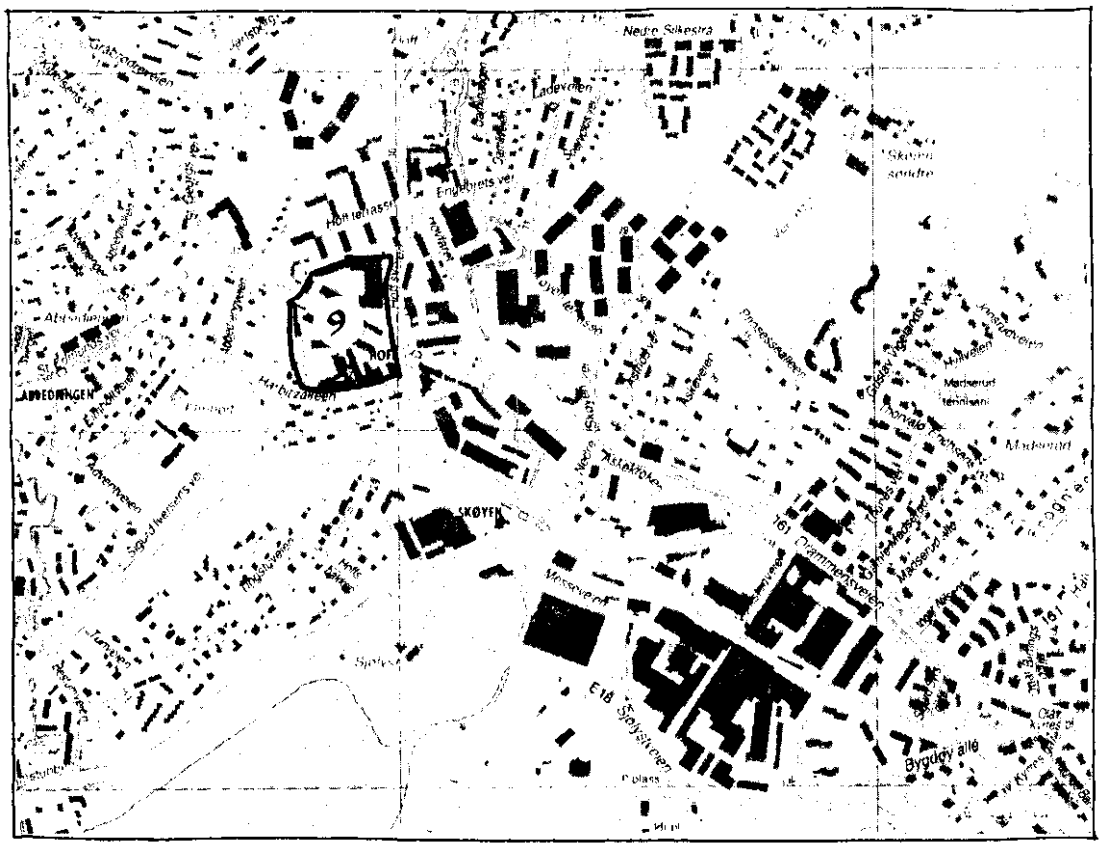
Etter dette har eierne utlyst en lukket arkitektkonkurranse for å få belyst tomtens utbyggingsmuligheter. I vinnerprosjektet utarbeidet av arkitektene Hultberg, Resen, Throne Holst og Boguslawski hadde man med en u grad 0,9 fått inn ca 300 boliger og ca 700m 2 butikker/næring. Ved en bearbeidelse av prosjektet kan eierne ende opp med et prosjekt bestående av utelukkende boliger.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

"Olsens Enke" arealet ligger utenfor den definerte næringssonen på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien. Rent topografisk har området heller ingen tilhørighet til Skøyens næringssoner, tvert om har arealet en klar tilhørighet til omkringliggende boligområder. Arealet sogner til Sigurd Iversens vei som samlevei. Veinettet i strøket er rene villaveier som ikke vil tåle den biltrafikk næringsvirksomheten på Olsens Enke arealene ville medføre.

Av disse grunner bør arealet reguleres for boligformål med u grader U = 0,6 U = 0,8.

Sone 9. A.L. - Thrane Steen



DAGENS SITUASJON

Sonen består av to store bedrifter:

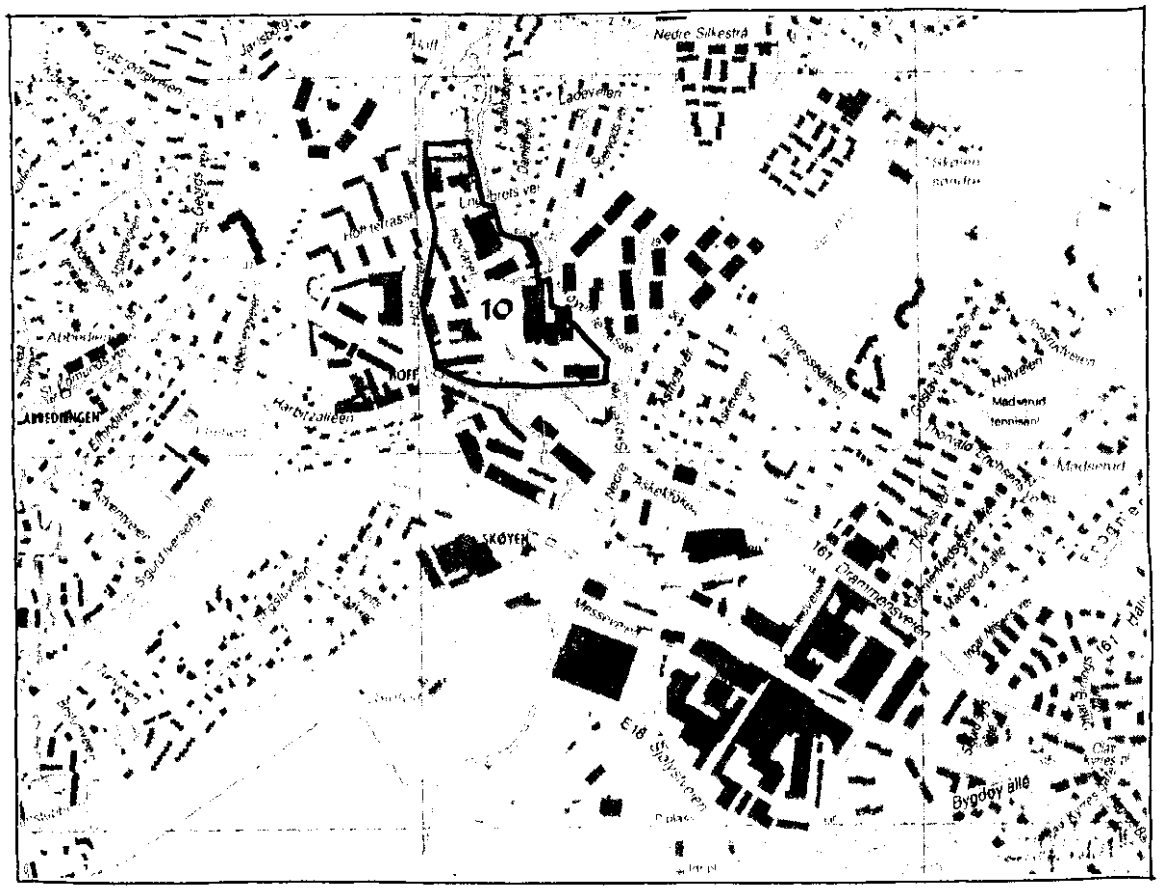
Apothekernes Laboratorium med en tomt på vel 14 da, laboratoriebygg M.v. på i alt 14300m2 og med planer om ytterligere 9000m2 bebyggelse og G. Thrane Steen A/S (31/203) med en tomt på ca. 12 da og bilforretning, kontorer og verksteder på ca. 8000m2.

Begge tomtene er regulert for industri med u grad maks. 0.6 1.0.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTVIKLING

Tomtene bør bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser, men med et videre næringsbegrep. Maksimal u grad = 1.0.

Sone 10 Hovfaret



DAGENS SITUASJON

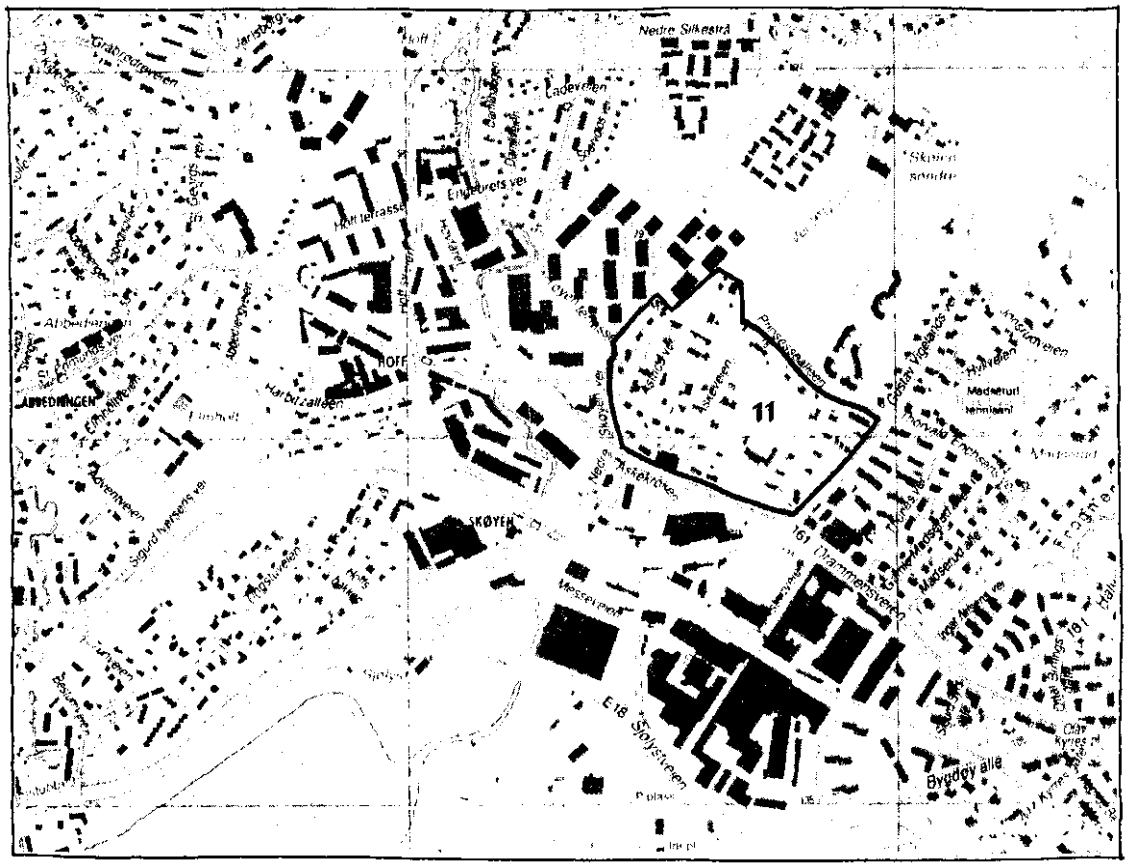
Sonen omfatter mange større næringsvirksomheter både produksjonsbedrifter (Møllhausen m.fl.) og kontorbedrifter (Fellesdata, Maskin Zeta m.fl.)
Området er i hovedsak regulert for industri med maks u grad 1,0. Hoffselva går gjennom området med grøntarealer på begge sider.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekkene utvikles i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det regnes da med at regulerte industriområder kan ombygges/ nybygges med kontorbygg o.l.

Grøntarealene langs Hoffselva opprettholdes som regulert.

Sone 11 Prinsessealléen



DAGENS SITUASJON

Dette er i dag på det nærmeste en ren boligsone med åpen villamessig bebyggelse på tildels store tomter.

Det foreligger forslag til reguleringsendring for Prinsessealléen 1, 2 og del av 8 fra bolig til næringsformål. Foreslått atkomst fra Prinsessealléen og fra Gustav Vigelands vei.

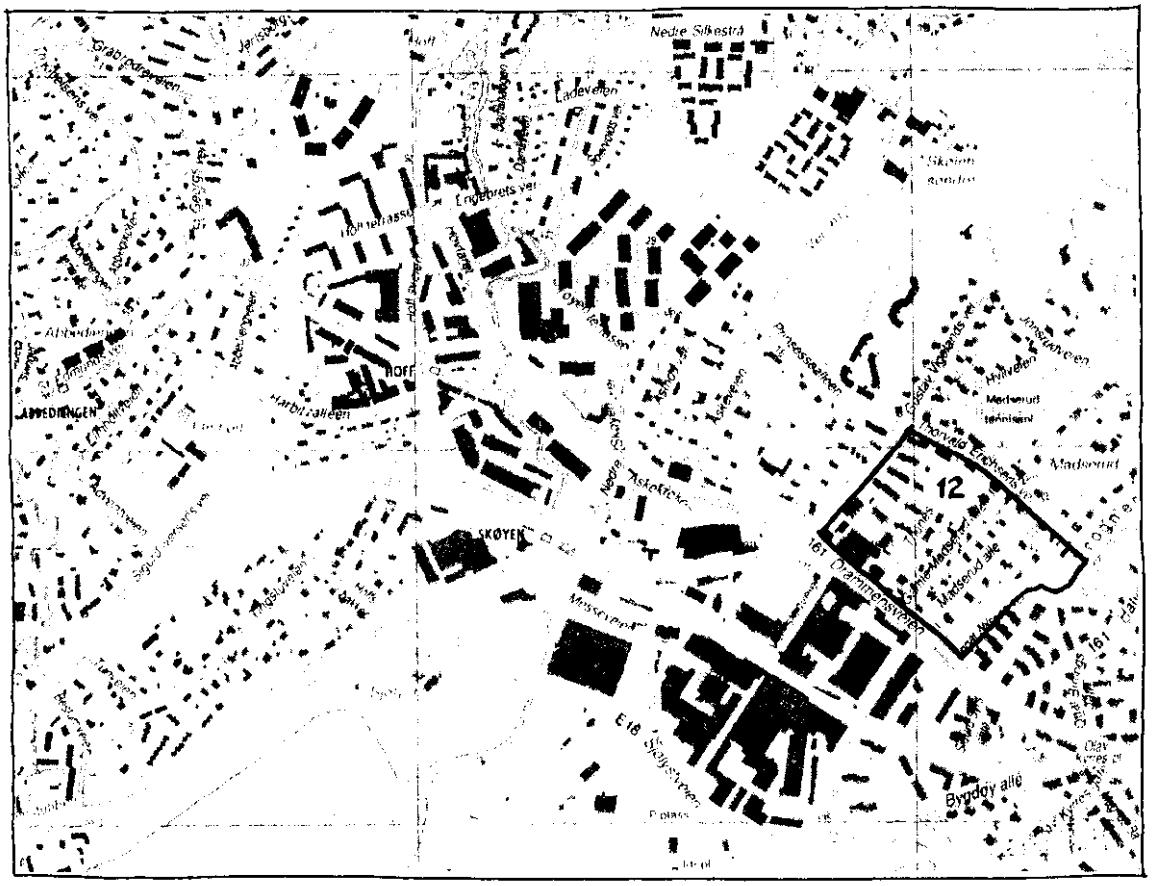
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i sin helhet opprettholdes som boligsone og i hovedsak beholde nåværende karakter. Med kollektivgaten (trikk/buss) langs sonens sydgrense vil støyforholdene være gode selv i disse sydlige deler av sonen.

Boligfortetting må tillates.

Bruksendringer fra bolig til næringsvirksomhet bør ikke tillates. Nødvendige fellesanlegg for området (f.eks. barnehage o.l.) må kunne anlegges.

Sone 12 Madserud



DAGENS SITUASJON

Sonen er for størstedelen en boligsone med store villaer i østre del, mer konsentrert i vestre del.

Langs Drammensveien er det et meget uryddig gatebilde med innslag av større bygg så som Tørrkopi, (Drammensveien 127) og Ridehuset, (Drammensveien 129) og ombygget forretningsgård på hjørnet av Gustav Vigelandsvei (matvareforretning/ bilforretning). Det er 4 villaer i østre del som delvis er i bruk som kontorer.

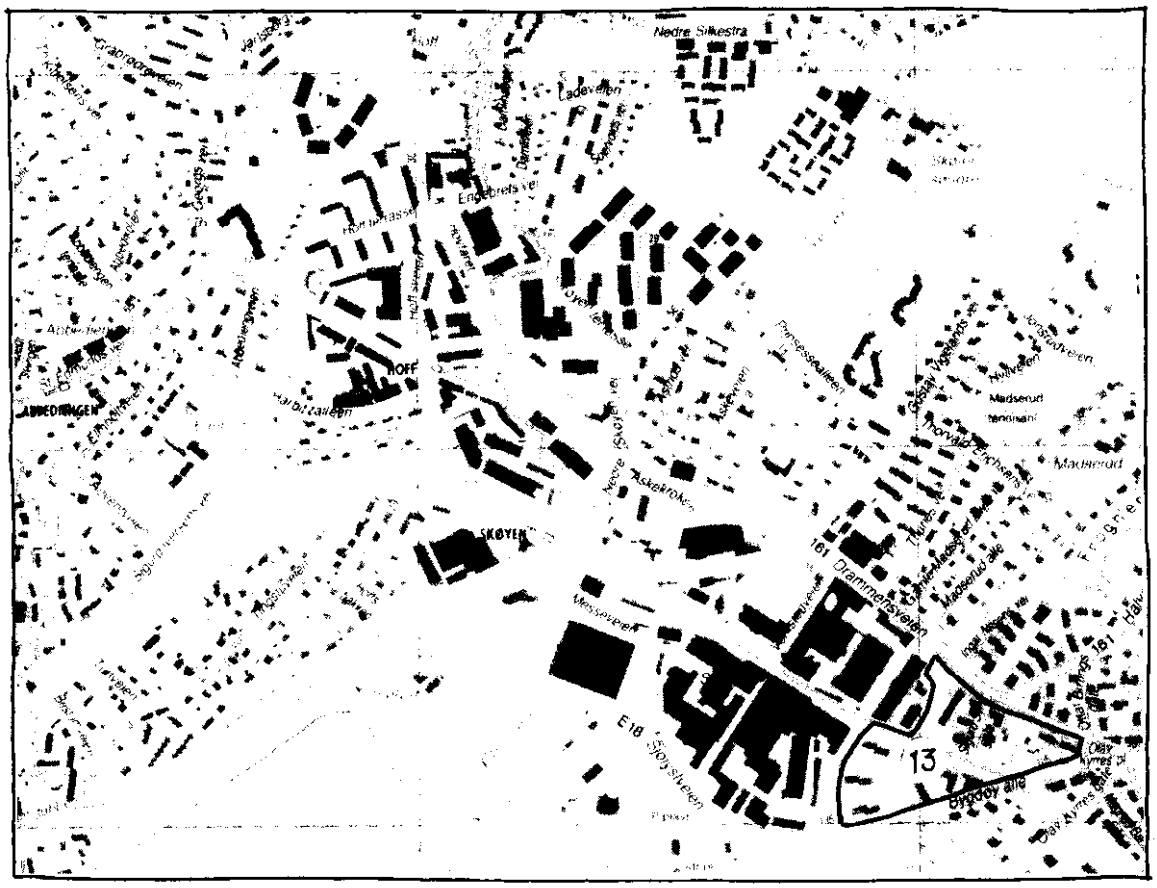
Det foreligger utkast til bevaringsplan for del av området fra Madserud Vel/Fortidsminneforeningen.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det må foretas en fast avgrensning mellom næringssonen langs Drammensveien og bakenforliggende boligområde. I prinsippet bør denne sonegrense gå en tomtedybde inn fra Drammensveien.

Det er viktig at randbebyggelsen langs Drammensveien får en utforming av de indre fasader som ikke virker skjemmende for bakenforliggende boliger. Førsteetasjene mot Drammensveien bør innredes for butikker eller andre publikumsorienterte funksjoner. Bruksendringer til næringsformål i boligdelen av sonen, tillates ikke. Adkomst til næringsarealene må skje kun fra Drammensveien og ikke via bakenforliggende boligveier.

(utvidet planområde)
Drammensveien-Olav Kyrres plass-Bygdøy alle



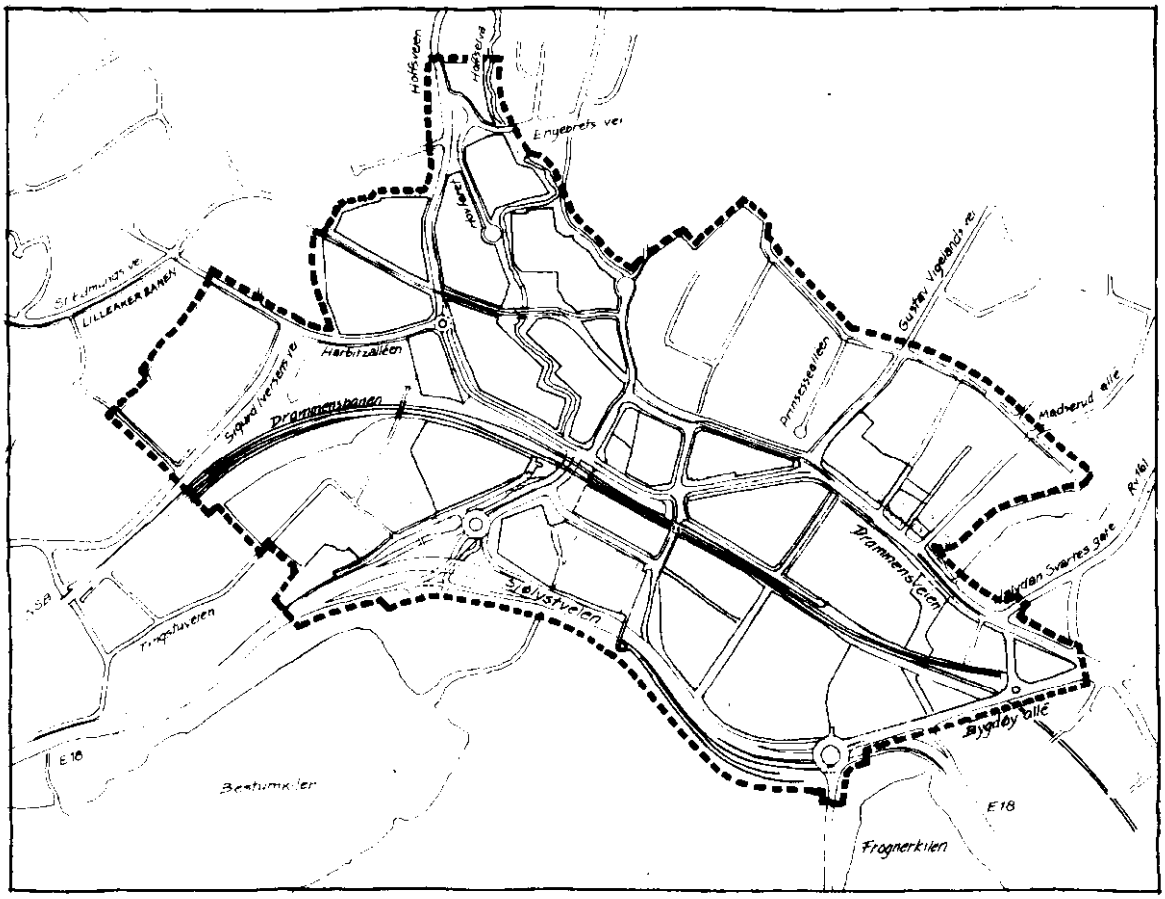
DAGENS SITUASJON

Sonen er på det nærmeste en ren boligsone bebygget med i hovedtrekk boligblokker. Hjørnet mot Olav Kyrresplass er bebygget med rekkehus. Sonen deles i to av jernbanen. Gjennom området i nord sydretning er det regulert en "grøntstripe" (friområde) ment som del av turvei fra Frognerparken til Frognerkilen, men denne er ikke gjennomgående på grunn av manglende kryssing over jernbanen, Drammensveien og Bygdøy allé. Eiendommen Drammensveien 110K eies av Oslo kommune v/Kontoret for eldreomsorg. Det er sendt inn regulerings- og bebyggelsesplan til byplankontoret i forbindelse med ønsket om å bygge trygdeboliger på tomta.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekk i sin helhet opprettholdes som boligsone i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

10.1 Planområdet



10. Forslag til kommunedelplan

Arealdelen av kommunedelplanen er et kart i målestokk 1:2000, datert juli 1986, revidert april 87 med bestemmelser samt de intensjoner som beskrives i denne rapporten.

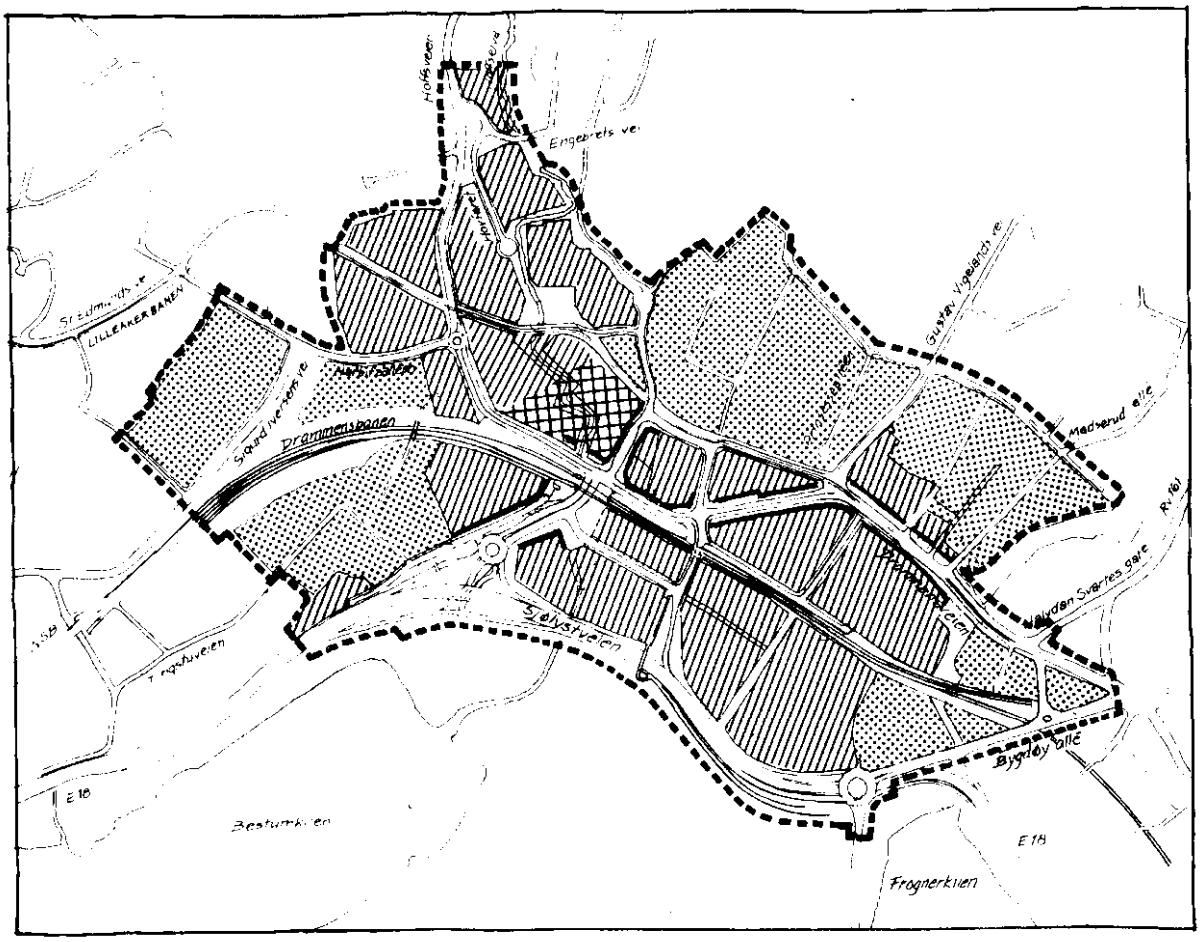
Arealdelen er vist ovenfor forenklet og nedfotografert. Kartill. 10.1.

På de følgende sider skal hovedtrekkene i planforslaget illustreres og beskrives nærmere.

Intensjonen og begrunnelsene for de enkelte deler i planforslaget er gjennomgått i de foregående kapitler og gjentas ikke her.

---- PLANGRENSE

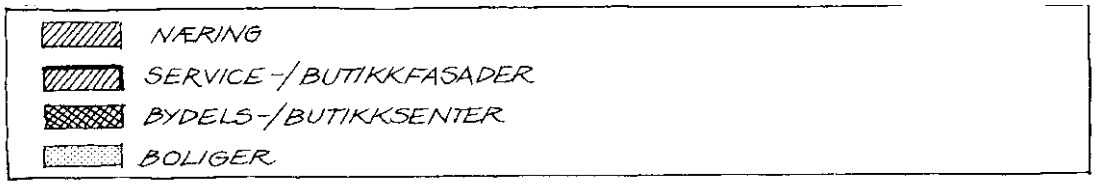
10.2 Arealbruk



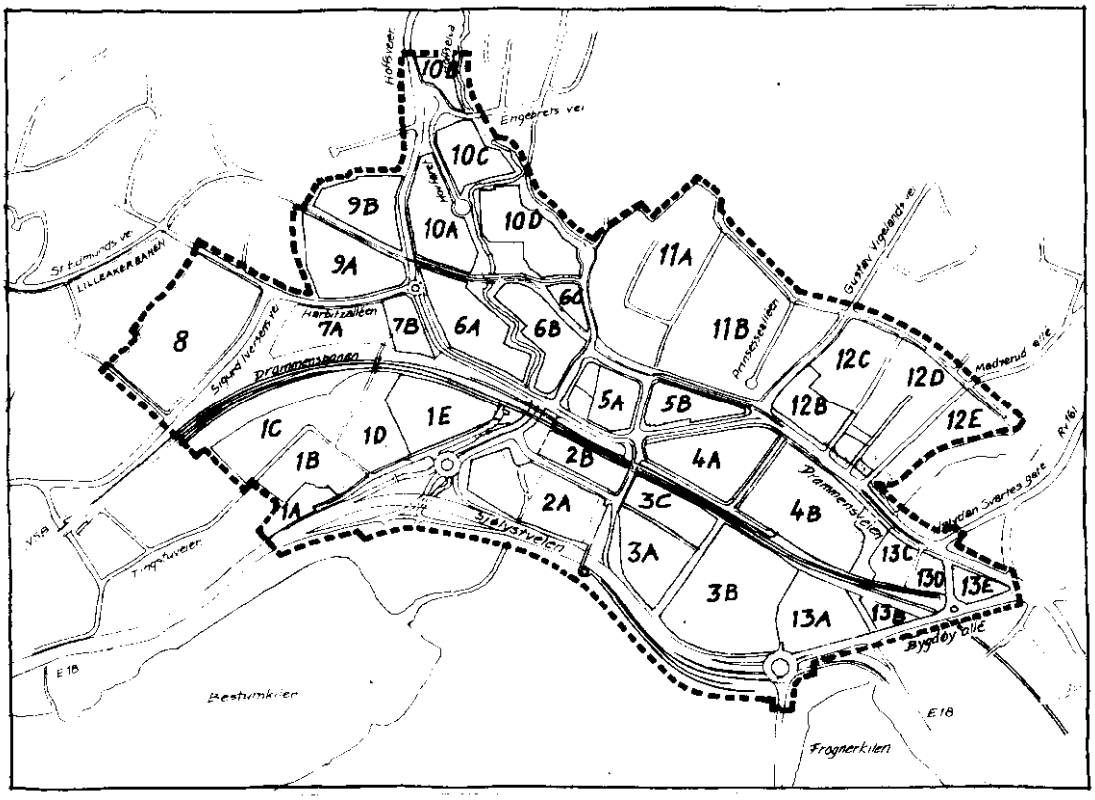
Planen omfatter arealer for nærings- og serviceformål og for boliger.

Lokaliseringsprinsippene er i hovedtrekkene disse:

- Nærings- og servicearealene er lokalisert på begge sider av Drammensveien og på begge sider av Hoffsveien nordover mot boligbebyggelsen på Hoff og til regulert barnehagetomt syd for Hoff gård.
- Det foreslås etablert et markert bysenter på begge sider av Hoffselva på hjørnet av Hoffsveien og Nedre Skøyen vei på arealer eiet av Eureka (Kværner) og Oslo kommune (utleiet til Skøyen Bilsentraler).
  Servicefunksjoner foreslås ellers lagt i første etasjene i bebyggelsen langs de viktige gatestrekninger. I senteret og i servicearealene foreslås innpasset boliger.
  Bebyggelsen i senteret bør kunne oppføres i opptil 10 etasjer (f.eks. hotell).
- boligområder med tilhørende servicefunksjoner i ytterkantene av planområdet



10.3 Arealoversikt - utbyggingsmuligheter



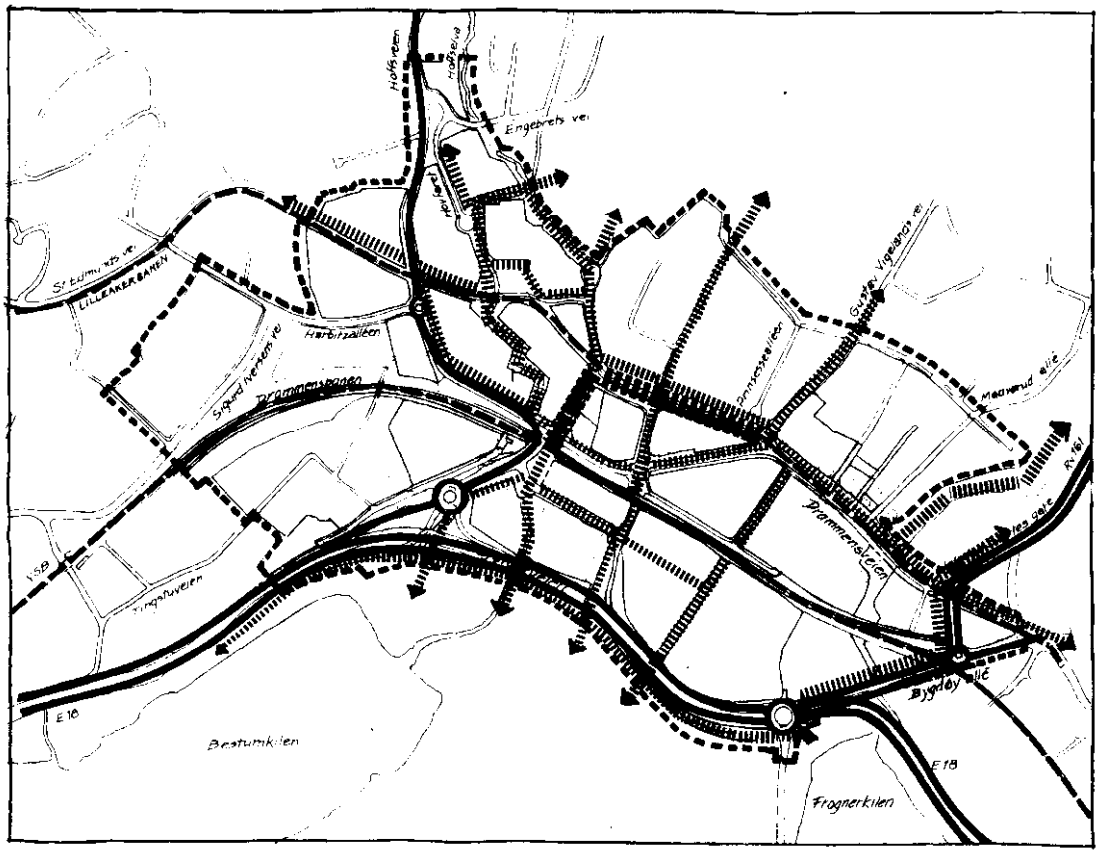
AREALOVERSIKT

Sone Nr.	Max. u-grad	Max. gulv-m 2	Kommentar
1 A	1,0	6.000	
1 B, C, D	0,3	-	Boligbeb./fortett.
1 E	1,2	22.000	
2 A	1,5	45.000	
2 B	1,5	20.000	
3 A, B, C	1,0	70.000	
4 A	1,5	24.000	
4 B	1,3	40.000	
4 C	1,0	9.000	
5 A	1,5	15.000	
5 B	1,5	9.000	
6 A	1,2	25.000	
6 B	1,5	21.000	
6 C	1,0	2.000	
7 A	0,4	-	Boligbeb./fort.
7 B	1,2	10.000	
8	0,6-0,8	-	Tett boligbeb.
9 A, B	1,0	20 000	
10 A, B, C, D	1,0	52.000	
11 A, B	0,3	-	Boligbebyggelse
12 A, B	0,8	10.000	
12 C, D, E	0,3	-	Boligbebyggelse
113 C, D, E	0,5	-	Boligbebyggelse

Totalt: Ant. gulv m2 ved max. utb: 400.000 m2 næringsarealer

(inkl. P-hus etc.)

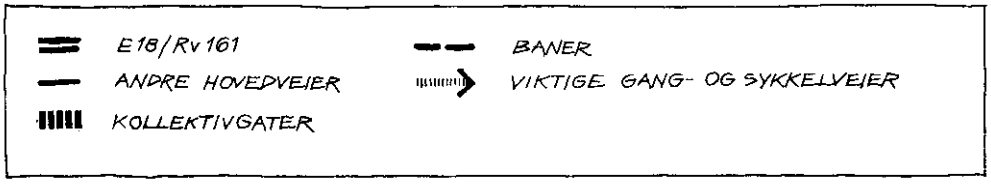
10.4 Kommunikasjoner



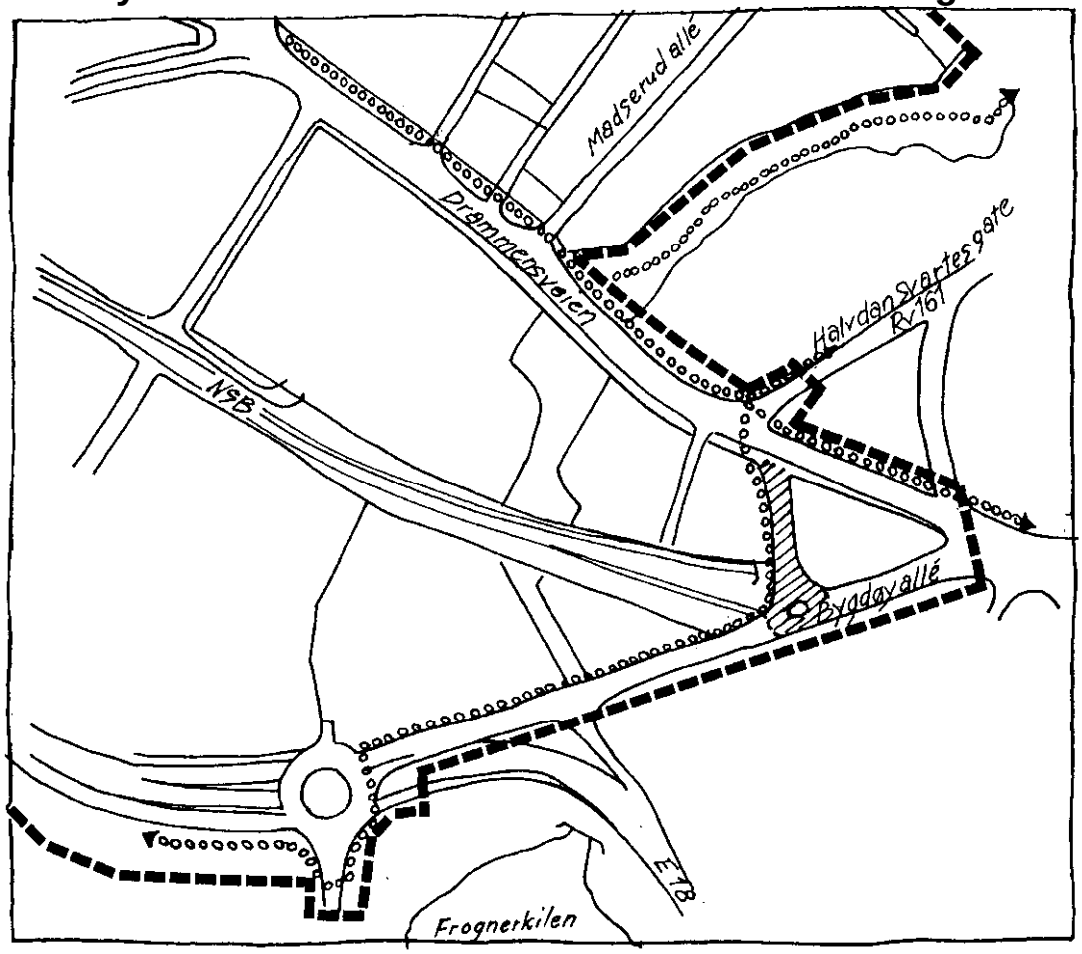
De viktigste hovedårene opprettholdes i nåværende traseer: jernbanen, Lilleakerbanen, med Drammensveien og Hoffsveien i utbedret stand i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

Det foreslås ny nedføring av Rv 161 på E-18 (Halvdan Svartesgt. Bygdøy allé, Bygdøykrysset), slik at Drammensveien gjennom Skøyen kan nedgraderes til lokal hovedvei med vanlige lysregulerte kryss.

Det foreslås anlagt kollektivgate (trikk og buss) fra Gustav Vigelands vei til Askekroken på nåværende trikketrasé, og i søndre del av Nedre Skøyen vei.



10.5 Ny trasé for Rv 161 mellom Drammensveien og E-18



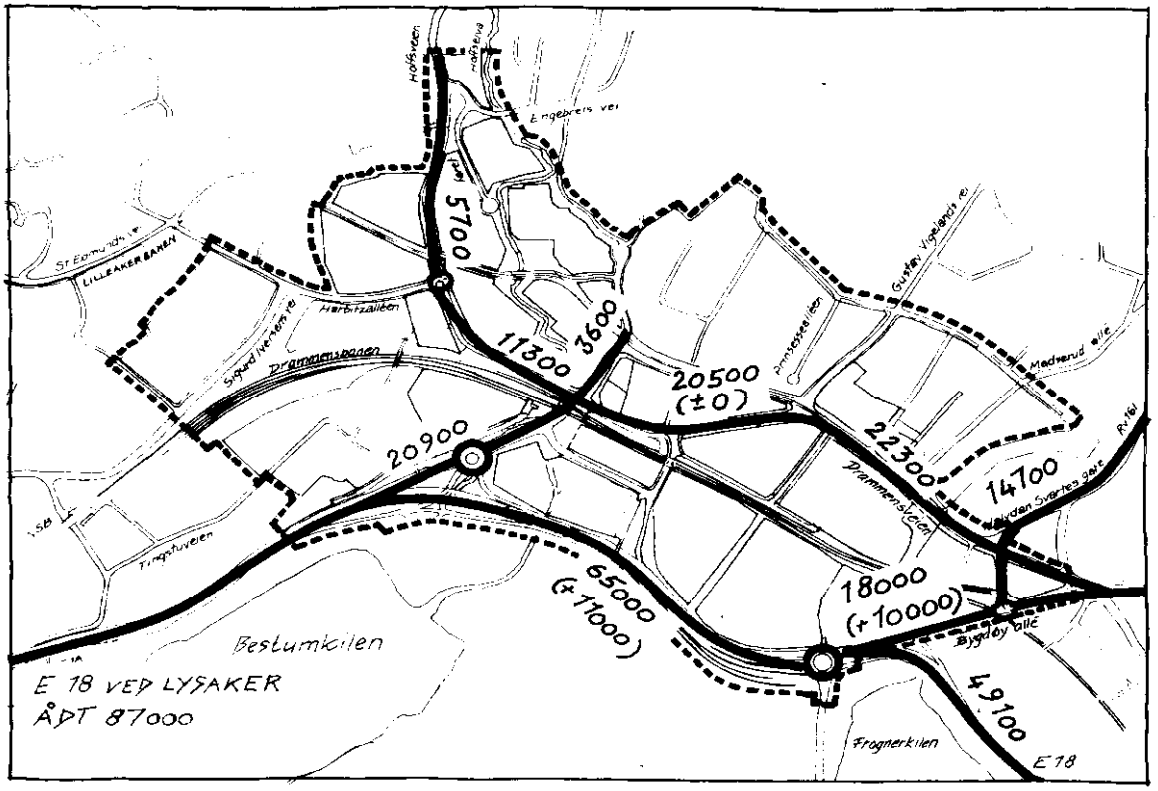
For å føre gjennomgangstrafikken E-18 Kirkeveiringen utenom Skøyen foreslås Rv. 161 i egen trasé fra Halvdan Svartes gate til Bygdøy allé ved jernbanebroen og derfra via Bygdøy-krysset inn på E-18.

For Drammensveien gjennom Skøyen gir dette mulighet for en betydelig nedsatt trafikk d.v.s. en trafikkreduksjon på 10-30%.

Ved bygging av en ny kjørebro kan Bygdøykrysset på forholdsvis enkel måte ombygges til rundkjøring med E-18 løpende under som i dag.
Prosjektet forutsettes bearbeidet i samarbeid med Vegdirektoratet.

NY TRASÉ
GANG-/SYKKELVEI

10.6 Trafikkbelastninger på veinettet



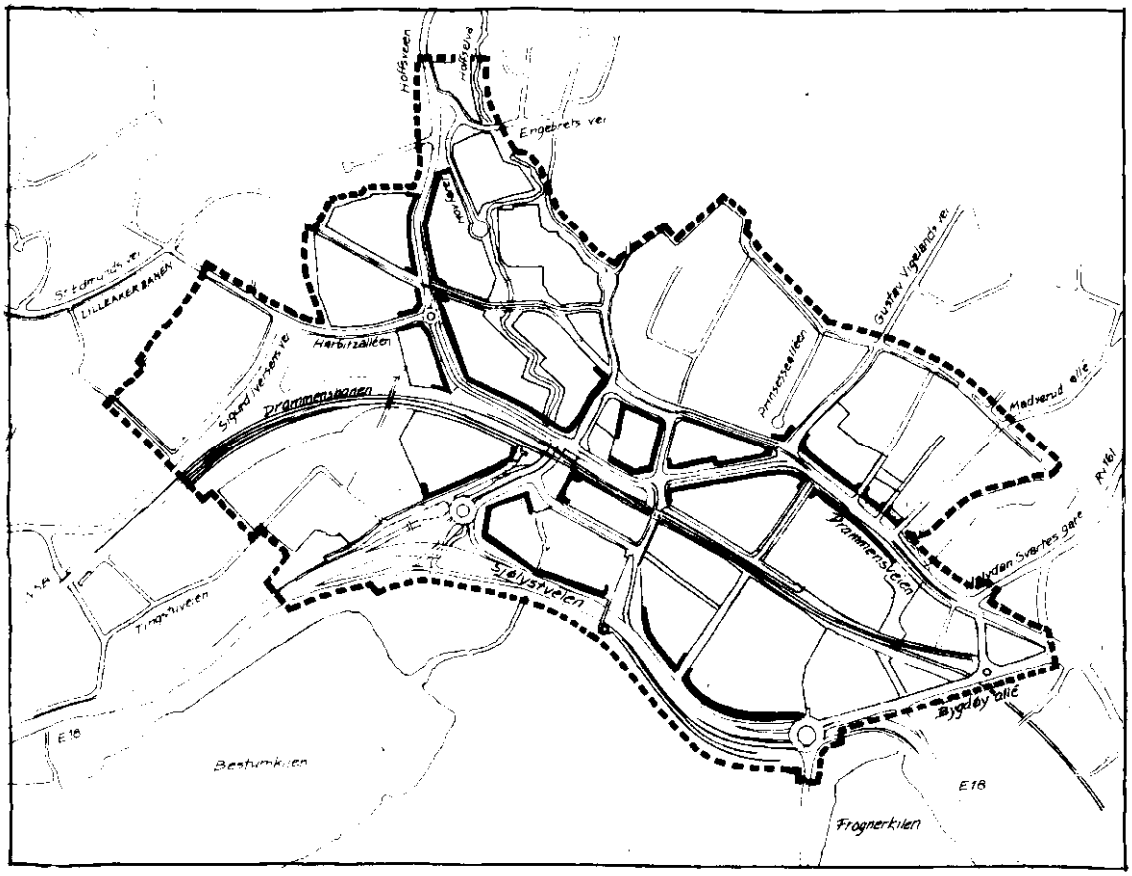
Ved full utbygging av Skøyen d.v.s. med et stipulert tall for nye parkeringsplasser på ca 2600, vil dette parkeringsantallet alene føre til en trafikkvekst generelt i området PA ca 15-20% i rushtimene. En slik trafikkvekst vil selv med forlenget Kirkeveiring føre til at trafikken i Drammensveien gjennom Skøyen omtrent blir på dagens nivå.

For Drammensveien gjennom Skøyen anbefales ikke rundkjøringer. Rundkjøringer gir dårlige forhold for både kollektivtrafikk og fotgjengere. Lyskryss gir bedre mulighet for kollektivprioritering, samt bedre forhold for fotgjengere. For krysset vest for Varemessen er likevel foreslått rundkjøring da det her ikke er så mye fotgjengertrafikk, samt at rundkjøring synes trafikkmessig å være best egnet. For krysset mellom den forlengete Kirkeveiring/Bygdøy allé og Bygdøy allé/Sjølystveien må en nærmere analyse klarlegge om rundkjøring eller lyskryss er best.

Sjølystveien har allerede i dag store kapasitetsproblemer, og forlenget Kirkeveiring og utbygging på Skøyen betyr at trafikken på Sjølystveien ved Varemessen stiger med 15-20%. Dette innebærer at et ekstra felt på E-18 er ønskelig. Som første etappe kunne 3 felt mellom Bygdøykrysset og Varemessen avhjelpe noe PA kapasitetsproblemene. Det er imidlertid av vesenetlig betydning at arbeid med å utrede fremtidig veiføring og forbedring av kapasitets-problemene for E-18 forbi Skøyenområdet tas opp og får en snarlig løsning.

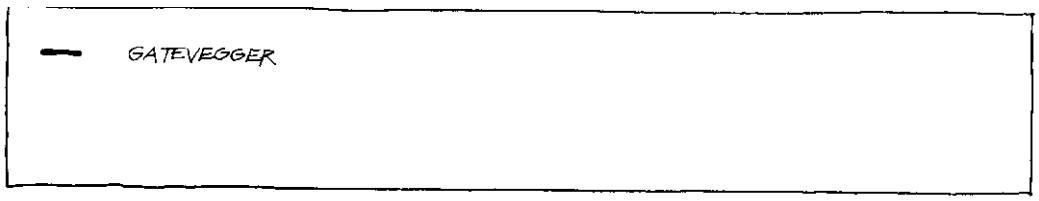
- TALLENE VISER DAGENS ÅRSDØGNTRAFIKK (ÅDT)
- TALLENE I PARENTES VISER ØKNING I ÅRSDØGNTRAFIKK VED FULL UTBYGGING AV SKØYEN OG MED FORLENGET KIRKEVEIRING

10.7 Gaterom og -vegger

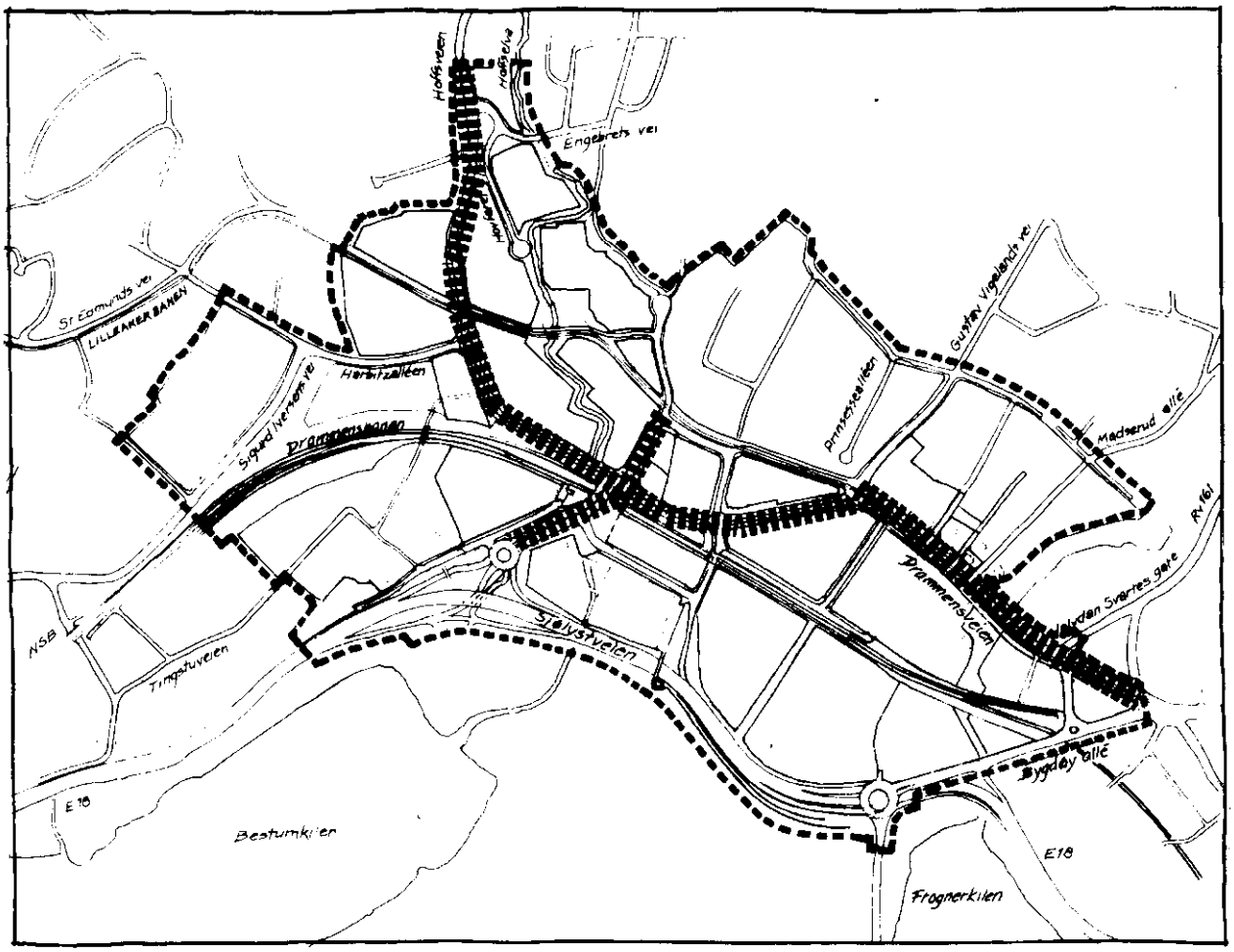


Nærings- og servicebyggene på begge sider av Drammensveien,
Hoffsveien og Nedre Skøyen vei bør ha faste og rike fasader i gatelinjen (pålagt byggelinje). Dette vil bidra til å stramme opp gatebildene. Første etasjene bør ha publikumsorienterte funksjoner - ikke parkeringshus. Mest mulig ens gesimshøyde i de enkelte gateløp. I prinsippet 4- 5 etasjer mot gatene. I senteret kan etasjehøyden for enkeltbygg gå opp i 8 - 10 etasjer.

Det store åpne trafikklandskapet vest for Varemessen må strammes opp.



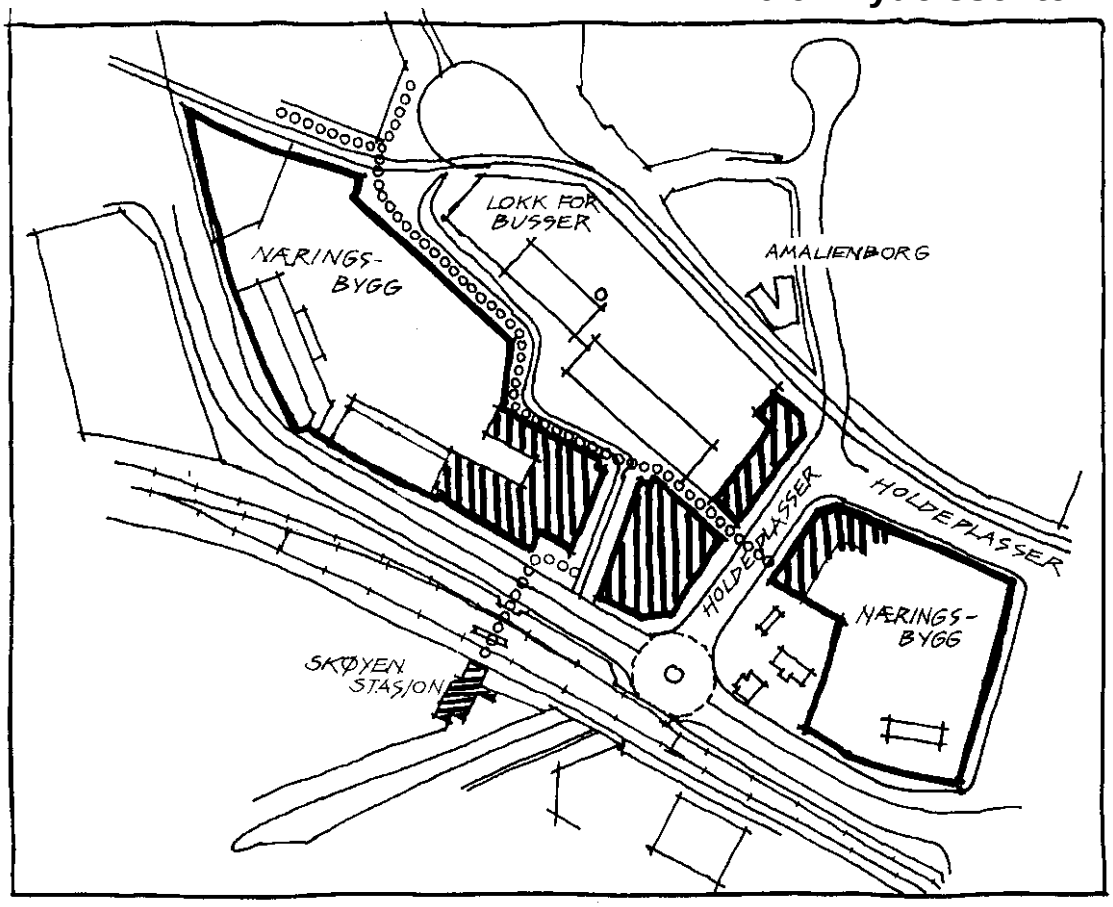
10.8 Gatetrær



De viktigste gatestrekninger bør få trerekker på begge sider av gaten. Trerekkene skal bidra til å markere "begynnelsen og slutten" på Skøyenbyen og som oppstramming og berikelse av gaterom og gatestrekninger.

ALLÉBEPLANTNING SOM OPPSTRAMMING AV GATEROM

10.9 "Bydelssenter"



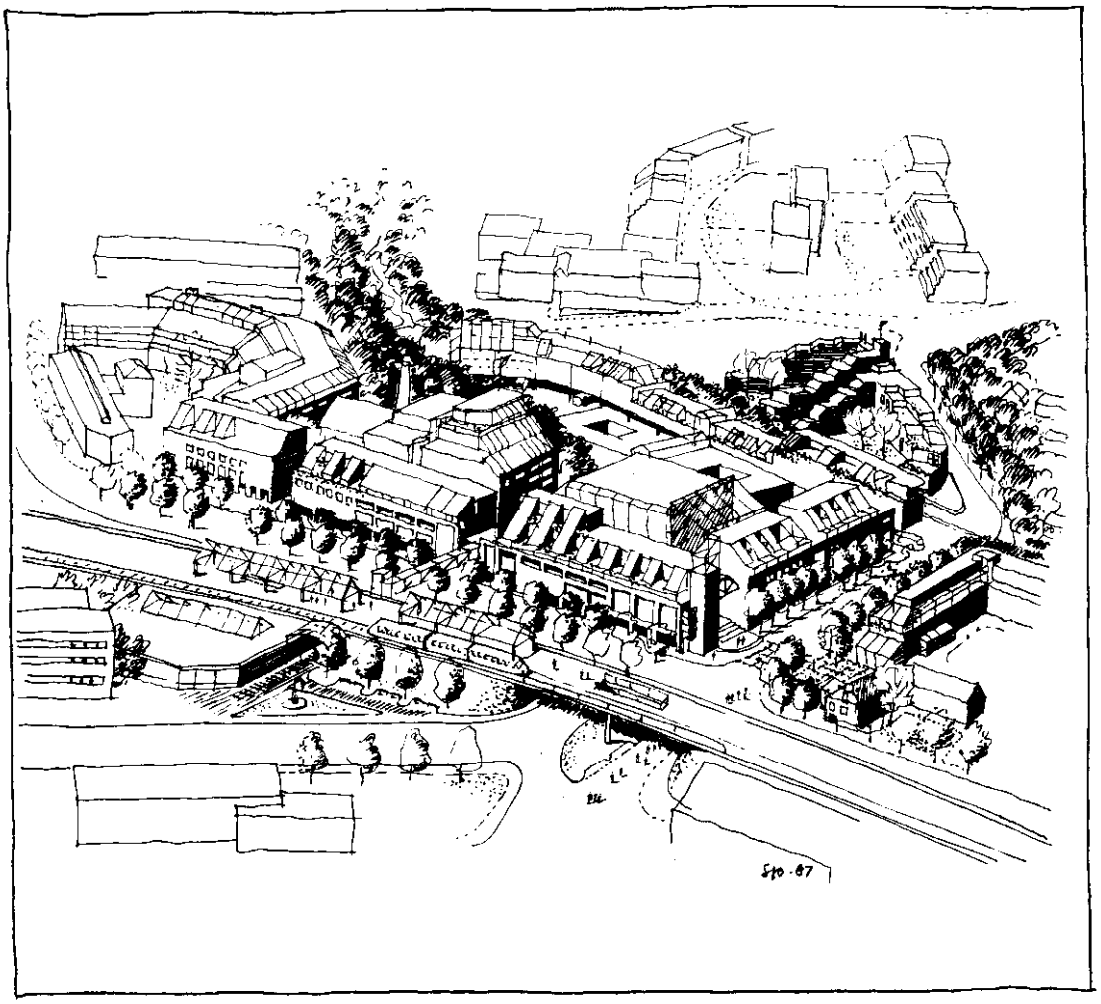
Den ideelle lokalisering av et senter på Skøyen er arealene på begge sider av Hoffselva, på hjørnet av Hoffsveien -Nedre Skøyen vei, og på østsiden av Nedre Skøyen vei ("Esso-tomten").

Senteret bør inneholde butikker, former for helse- og sosialtjenester, restauranter, hotell, rom for trim, møtelokaler etc., og boliger. Amalienborg utnyttes for boliger og primær lokalservice for bydelen.

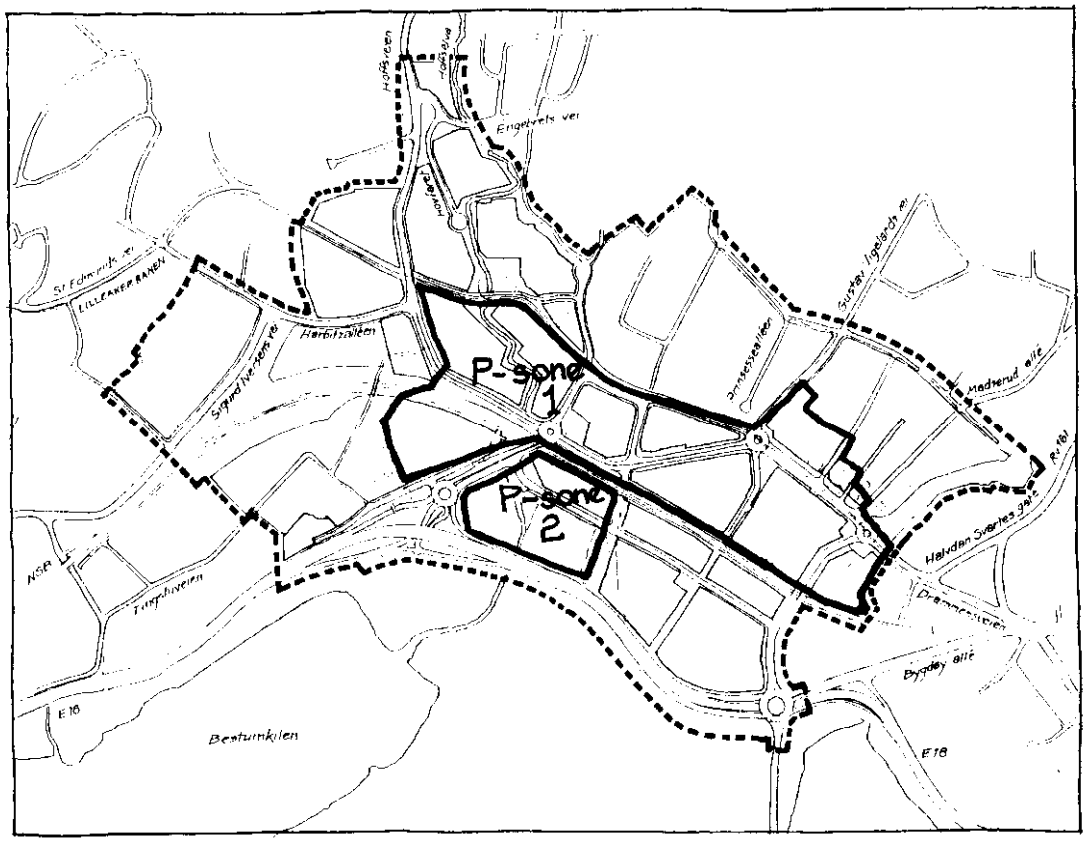
Senteret knyttes til Skøyen stasjon ved gangforbindelse under sporene og med fotgjengerforbindelse i parkdraget nordover langs Hoffselva.

Om man finner muligheten for flytting av bussparkeringen ut i et fjellanlegg "bak" Amalienborg bør det frigjorte "bussareal" disponeres til boliger.

10.10 Skøyen senter sett fra syd



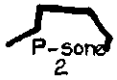
10.11 Parkeringssoner og P-løsninger



Skøyen ligger i ytre sone, men grenser til indre sone i øst. Det foreslås at laveste P-normer for ytre sone gjøres gjeldende for planområdet nærmest kommunikasjonsknutepunktet ved Skøyen stasjon og trikkens "nedslagsfelt", (P-sone 1).

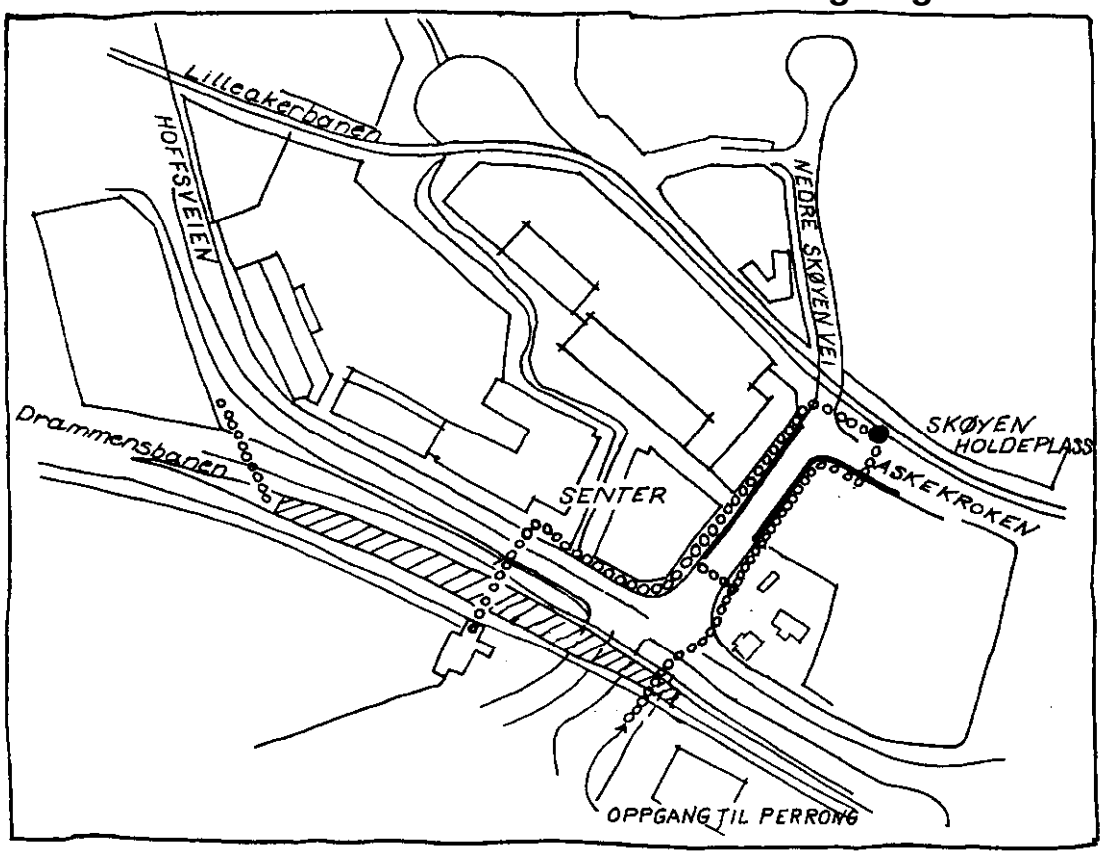
For Varemessen, P-sone 2, må P-kravene løses med P-hus på egen tomt eller i tilstøtende kvartaler.

Parkeringsbehovet må ellers løses på egen grunn som en del av Øvrige bebyggelse.



PARKERINGSSONE-MARKERING

10.12 Omstigningsforhold



Skøyenområdet har et meget godt tilbud på offentlige befordringsmidler med både trikk, busser og jernbane. Det er viktig å legge forholdene tilrette slik at man får best mulige omstigningsforhold mellom de forskjellige systemene. Dette foreslås gjort på følgende måte:

Drammensveiens undergang under jernbanen ved Skøyen stasjon forskyves en tanke mot vest, derved kan eksisterende undergang, med en liten utvidelse bli en del av en gangakse fra Skøyen trafikkholdeplass og helt frem til Varemessens hovedinngang. Direkte fra denne gangaksen har man ved ramper evt. heis få direkte kontakt til togstasjonens perrong. I nevnte gangakse d.v.s. i Nedre Skøyen vei blir det bussholdeplasser på begge sider. Dette omstigningsareal vil forøvrig også ha en meget gunstig beliggenhet i forhold til bydelsenteret på Skøyen.

Om "hybelhustomta" får en lavere bebyggelse som harmonerer med Sofienlund og med en utadrettet bruk, vil dette omstigningsareal eller gangstrøk kunne bli et meget attraktivt og hyggelig parti på Skøyen.



11. planlov, behandling, bruk

11.1 Ny plan- og bygningslov

Kommunedelplanen er hjemlet i § 20-1 i den nye plan- og bygningsloven. Plankartet i mål 1:2000, datert juni 1986, revidert april 87, vil utgjøre "Arealdelen" av kommunedelplanen (§20-4).

Plankartet angir arealer for byggeområder (20-4-1)
oppdelt i byggeområder for:
: nærings- og servicevirksomheter, og boligområder.
: Planen viser dessuten arealer for kommunikasjoner (veier og baner) (§20-4-6).

Det kan gis utfyllende bestemmelser til plankartet etter
spesifikasjoner gitt i § 20-4 a - f.

Av spesifikasjoner følgende punkter å være
mest aktuelle for Skøyenplanen :

pkt.a : som fastsetter at bygging m.v. ikke kan igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan og,

pkt.f : som gir adgang til å unnta bestemte angitte arealer fra rettsvirkningen som følger av lovens § 20-6 første ledd : "igangsetting av arbeid og tiltak må ikke tillates dersom disse er i strid med arealbruk og bestemmelser i arealplanen", eller annet ledd som sier at "kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan".

11.2 Behandling

Den formelle behandling av kommunedelplanen beskrives i lovens § 20-5:

"I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt.
Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlig interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27-1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.
Har fylkeskommunen eller berørte statlige fagmyndigheter hatt innsigelse til kommuneplanens arealdel, skal arealdelen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til godkjenning, dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene. Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Når samlet kommuneplan, arealdel eller rullert handlingsprogram er vedtatt av kommunestyret med rettsvirkning, skal det sendes et eksemplar til departementet, fylkesmannen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til orientering. Selv om fylkeskommunen eller berørte «statlige fagmyndigheter ikke har hatt innsigelser mot kommuneplanens arealdel, kan departementet, etter at kommunestyret er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Kommunen må være underrettet om at planen vil bli endret innen 3 måneder etter at departementet har mottatt den.
Når planen er endelig, skal den kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen. Departementets vedtak om å godkjenne eller endre arealdelen kan ikke påklages. Reglene i denne paragraf gjelder tilsvarende for behandling av kommuneplanens arealdel eller handlingsprogram som omfatter deler av kommunen eller bestemte virksomhetsområder.
Ved revisjon av kommuneplanen eller av hovedelementene i slik plan alene gjelder bestemmelsene i denne paragraf i § 33 tilsvarende".

11.3 Bruk av planmaterialet.

Arealdelen (1:2000)med bestemmelser og rapporten forutsettes ellers benyttet i forbindelse med byplankontorets behandling av enkeltsaker i planområdet. Rapporten er ikke fremstilt med tanke på å formulere standpunkter til alle regulerings- og byggesaker som er registrert. Det er imidlertid å håpe at blant annet de vurderinger og anbefalinger som er gitt i sonebeskrivelsene kan være til nytte under arbeidet med de ulike enkeltsaker. Det er ellers å håpe at planmaterialet kan være til nytte på et forberedende stadium i bygge- og reguleringssaker. Det er viktig at planens intensjoner kan gjøres kjent for utbyggere så tidlig som mulig.

Det er også viktig at andre etater med ansvar for ulike sektorer i kommune og stat blir informert om intensjoner, forslag og vedtak.

Vedlegg

1. Andre Aktuelle plan- og utbyggingssaker, pr høsten -85

ANDRE AKTUELLE BYGGESAKER M.M.

1) Drammensveien 173 - 177. Kontor for Ake Larson, ca. 6000m2 under bygging.
2) Drammensveien 127 (Tørrkopi). forespørsel om påbygg.
3) Gamle Madserud allé 2. Bruksendring godkjent av bygningsrådet.
4) Drammensveien 123 . 125. Bruksendret?
5) Harbitzalleen 2 m.fl. Byggemelding for kontorbygg (Klaveness 2 m.fl.). Ca. 3.000m2.
6) Drammensveien 134, "Moniertomta". Under utbygging til kontor. Ca. 16.000m2.
7) Hoffsveien 65 (skipsreder Ø. Lorentzen). Kontorbygg under oppføring.
8) Elsero, Jonsrudveien 1. Søknad om bruksendring fra eldreinstitusjon til kontor. Ikke anbefalt av byplansjefen.
9) Diverse påbygg/tilbygg langs Hoffsveien/Hovfaret.

ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER

1) Skøyenkrysset. Regulert undergang ikke opparbeidet. Ny rundkjøring ved Varemessen.
2) "Hoffsdiagonalen". Nytt forslag fra BU 38 foreligger.
3) Trafikksaneringsplan Hoff/Smestad. Skal tas opp når regulert ny Hoffsvei er opparbeidet.
4) Gjennomkjøringsproblemer. Madserud allé, Thv. Erichsens vei, G. Vigelands vei. Brev fra beboere oversendt veivesenet (skilting).
5) Bydelshus (BU 38) + andre offentlige behov.

ANDRE MULIGE PROSJEKTER

1) NEBB - oppryddings- /utviklingsplan/arkitektkonk.
2) Varemessen - utvidelsesplan stilt i bero. Parkeringsproblemer.
3) Nedre Skøyen vei (Forbo). Forespørsel om omregulering.
4) Eureka, Hoffsveien 1 (Kværner). Kværner vurderer "utviklingsplan".
5) Tingstuveien (Selvaag). Forprosjekt/reg.utkast ventes.
6) Øst for Hoffsveien ved Hoff gård (kontor el. bolig/barnehage). 2 prosjekter. Forprosjekt/reg.utkast ventes.
7) Apothekernes Lab., Harbitzalleen 3-5. "Utviklingsplan" ventes.

Vedlegg 1


Ømestad
dammen
Øvre
MONTEBELLO
VESTRE GRÅVLI
HEGGELI
BORGEN
Nedre Skøyen
Gustav Vigelands
Bestumkilen
E18 Sørlandsveien
Bygdøy allé
AKTUELLE REGULERINGS-SAKER
ANDRE AKTUELLE BYGGE-SAKER M.M.
ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER
ANDRE MULIGE PROSJEKTER
april 1986
asplan

2. Spørreskjema til Næringsdrivende i Skøyenområdet.

3. UTVIKLING OG BEHOV I FREMTIDEN

- utviklingsperspektiver
  de nærmeste 5-10 år

_____

- produksjonens art

- tomtebehov

- gulvkv.meter

- antall ansatte

- annet

For eventuelle nærmere konsultasjoner ønsker vi opplyst Deres kontaktperson:

Navn: ..... telefon:.....

SVARFRIST: 15. JANUAR 1986

Vedlegg 2

VEDLEGG
Disposisjonsplan for Skøyen - Spørreskjema til næringsliv/grunneiere

Bedriftens/grunneiers navn, og adresse:

.....

1. DAGENS FORHOLD

I * bedriftens art:
(produksjon,
service-, lager,
forretning
etc.)

2. * Arealer

- gårds- og bruksnr.
- tomtestørrelse
- eierforhold

* Bebyggelse

- antall m 2 : (totalt)
  - prod./lager
  - kontorer
  - butikker
  - boligformål
  - annet
- bygningenes alder
- bygningenes
standard

3. * arbeidskraft:

- antall ansatte
- art (funksj./arb.)
- bostedskommune (%)
- vanligste arbeids-
reisemåte

4. * service (bedriftens-)
blir dekket i:

-Skøyen-området
-i sentrum
-i andre deler av
-byområdet

Vedlegg 2

2. PROBLEMER

Her spesifiseres (i stikkords form) bedriftens problemer med hensyn til byplanmessige forhold:

- arealer

- kommunikasjonsproblemer

- parkering

- lokaliseringskriterier

- annet

3. Oversikt over næringsarealer/planlagte tillegg

Navn	G/B	Tomte-areal m2	Bebyg-gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Niels Torp	3/230	1.070	275	+ 300	Felles regulerings-forslag om kontorbygg	Prinsessealéen 2
Leif Høegh & Co. A/S Prinsesse alléen 1 & 8	3/59	7.000	0	+6.700	"	"
Leif HØegh & Co. A/S Dr. v. 134	3/45	16.000	+16.760	+(7.000)	Underbygging, ytterligere planlegges	
Oslo Ridehus A/S	3/136	4.000*	3.000*	-	(anslag)	
Thrane, G & N Dr.vn. 127	3/206	1.700*	2.500*	-	(anslag)	
3/17						
Gustav Thrane-Steen	31/12	5.000*	4.000*	-	(anslag)	
Gustav Thrane-Steen	3/27	1.000*	400*	-	(anslag)	
3/18						
Gustav Thrane-Steen	31/203	10.000*	8.000*	-	(anslag)	
Reidar Agdestein A/S Madserud all. 2	3/80	800	440	-		
Bjørg Eggen Dr.vn. 158	5/94	2.500	2.350	+ 100	Søknad om tilbygg til bensinstasjon	
Dieselgården A/S Dr. vn. 159	5/68 5/58	9.000*	9.000*	-	(anslag)	
Kjøles bilforr. Dr.vn. 161	5/65	10.000	7.000	+ 3.000*	(Planer omnybygg ikke konkretisert)	
Selvaagbygg A/S	5/9	6.300*	0	+ 9.000*	Ikke framlagte planer (anslag)	
Drammensvn. 165/167	5/15 5/18	3.450	ca.450	+ 4.600	To boliger, søknad om omreg. til kontor	
Ake Larson, Dr.vn. 173,175,177	5/35	6.000*	0	+ 6.000	Under bygging	
5/37						
SUM :		370.000*	250.000*	+90.000**		

* Tallene merket med stjerne er usikre
** Nybyggingsarealene er ikke inkl. Olsens Enke

Vedlegg 3.

OVERSIKT NÆRINGSAREALER PÅ BAKGRUNN AV SPØRREUNDERSØKELSEN

Navn	G/B	Tomte- areal m2	Bebyg- gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Thune Dr.vn. 130 v/Eiendomskons.	3/29	31.000	25.000	+10.-15.000	Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Eureka (Kværner) v/Eiendomskons.	3/58	21.000	ca.12.000*	+15.000*	Planlegger fornyelser og Nybygg
NEBB A/S	3/31	70.000	70.000		Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Norges Varemesse	3/417	27.000	22.500	+ 4.500	Utvidelse samt ønske om hotell
Norske Shell A/S	3/181	1.000	-	+ 200	Ny bensinstasjon
Norsk Telektron A/S Dr.vn. 126	3/430	2.000	5.300		Fullt utbygget
Tetra Pak A/S	3/450	3.600*	2.000*		(anslag)
Maskin A/S Zeta N. Skøyenvn.24	3/500	5.225	4.765	+(1.400)	Langsiktig utvidelseplan
Skøyen bilsentr. O.K.	3/448	14.000*	5.000*		(anslag, grunn festes av
Esso Norge A/S	3/46-20	9.900	-	12.000	Hovedadm., nybygg utsatt
Olsens Enke A/S	30/6	41.000	0	26.000/ 40.000	Boligforslag/- kontorforslag
Stibolt Noble (tennishallen)	3/190	2.500*	1.500*	-	
Klaveness Chartering A/S	5/12	1.500*	-	3.000*	Under bygging
Sigurd Olsvold Harbitzalléen 2A	5/13	1.000	0	-	Under bygging
Titas & Fram inv. A/S	3/269	1.700*	1.500*	-	(anslag)
Apotekernes Laboratorium	31/56-16/-60	17.300	14.300	+ 4.500	Nybygg 1986, Ønske om nye 4.000 m2
Belvedere A/S Hovfaret 4	31/28	4.300	5.500	(1.500)	
Norsk Dampkjelfor. Hoffsvn. 13	31/127	2.000*	2.000*	-	(anslag)
Fellesdata A/S	3/516	23.000	17.500	0	Nytt anlegg
Hovfaret 13, Maritime	31/47	2.990	550	+ 4.300	Forslag om nybygg
Harald A. Møller A/S Harald A.M.Invest	3/194 3/509	6.000*	ca.5.000	-	(anslag)

4. Sammendrag av bemerkninger i forbindelse med utleggelse til off. ettersyn i tidsrommet 1.8.-1.10/86 og 5.1.-9-2-87 og byplanskefens kommentarer. (i eget hefte).

Asplan

Asplan arealplanlegging og
kommunalteknikk a.s

Leif Tronstads plass 6
Postboks 25
1301 Sandvika
Tlf. (02) 54 33 50

Til næringsdrivende
i Skøyen-området

Deres brev av	Deres ref.	Vår ref. 13175 PB/me	Dato
19.12.1985			

DISPOSISJONSPLAN SKØYEN-OMRÅDET
EN REGISTRERING AV PROBLEMER OG PERSPEKTIVER

o Bakgrunn

Planutvalget har bedt byplankontoret utarbeide forslag til disposisjonsplan for Skøyen-området. Se vedlagte kartutsnitt.

Asplan er engasjert av byplankontoret for å utføre planarbeidene. Byplankontoret ved avdelingsleder Arild Enersen styrer planleggingsarbeidet.

O Hensikt

En viktig grunn for at dette planleggingsarbeidet nå settes igang er at kommunen ønsker å få oversikt over hvilket utbyggings potensiale næringslivet kan ha i Skøyen-området. Det foreligger i dag en lang rekke regulerings-/bebyggelsesplanforslag (omreguleringer) og prosjektforslag i området. Dette er alle private forslag som byplankontoret/bygningsrådet ikke vil behandle før det foreligger en samlet disposisjonsplan.

O Tidsplan

Disposisjonsplanarbeidet må derfor gjennomføres på kort tid. Arbeidet skal være avsluttet i løpet av mars 1986.

O Spørreskjema

Asplan er nå i gang med registreringer av eksisterende forhold i området. Vi er dessuten interessert i en kartlegging av byggebehov i de bedrifter som idag holder til i området.

I vedlagte spørreskjema har vi også stilt spørsmål om arten av virksomheten, arbeidstakerne, transportspørsmål, problemområder etc.

vi håper De vil være oss behjelpelig i dette kartleggingsarbeide. Spørsmålene er forsøkt utformet slik at de er matnyttige - det vil si at de er viktige for å kunne løse problemene - tilrettelegge for vekstmulighetene i området.
Alle svar vil bli behandlet konfidensielt. Svarfrist settes til 15. januar 1986.

Aplan Institutt for samfunnsplanlegging
Stavanger Bergen Trondheim Lillehammer Tønsberg Kristiansand

MEDLEM AV
RÅDGIVENDE INGENIØRERS

SERVICEKONTOR

Vedlegg 4

Spørsmål i denne forbindelse kan rettes til arkitekt MNAL Per Bonesmo eller arkitekt MNAL Ove Myrold på telefon (02) 54 33 50.

Med hilsen
for ASPLAN As,
Institutt for samfunnsplanlegging

Per Bonesmo
prosjektleder

Oslo

S-3193

CITADEL- Endret reguleringsplan for Bygdøy alle 135,gnr.bnr.3/31 m.fl.

Vedtaksdato: 12.09.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198703604

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V270398, V070704

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

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

Se Vedt.07.07.2004-V070704.doc Endrede reguleringsbestemmelser Hengsengveien gnr.2 bnr. 115 m/fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BYGDØY ALLÉ 135 (G.NR. 3 B.NR. 31 M.FL.) :

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger med tilhørende anlegg
- Industri, lager, verksted
- Kontor, forretning, bevertning, teater, garasjeanlegg,
- Offentlig formål - barnehage, skole, tilfluktsrom
- Allmennyttig formål - privat barnehage, museum.

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Annet veiareal
- Fortau, gang- og sykkelvei.

Friområder:
- Park, turvei, idrettsanlegg

Spesialområder:
- Friluftsområde
- Område for støyvern

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Fellesareal - parkering
- Fellesareal - lekeplass, gårdsplass, park, gangvei

§ 3. Fellesbestemmelser:

a. I 1. etasje langs felles avkjørsel kan strøksbetjenende sevicefunksjoner innpasses innenfor totalrammen for forretningsarealer.
b. Parkeringsanleggene skal ikke ha fasade mot Messeveien, men avskjermes med andre funksjoner eller legges i bakkant mot sporområdene.
c. Forretningsarealene skal totalt ikke overstige 8 000 m² BRA.
d. Utkragende karnapper og terrasser kan ha et utspring over fortau og fellesområder på max. 2 meter min. 4 meter over bakken.
e. Over en frihøyde på C + 13,0 kan det krages inntil 7 meter ut over jernbaneområdet fra byggelinjen mot dette.
f. Eksisterende bygg mot jernbanen kan beholdes.
g. Boliger, barnehager, næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:
   - Innendørs støy fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - Støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
   - Det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområde tilfredsstilles.
   - Retningslinjenes grense for utvendig støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
   - Støy fra E 18 der denne går under terrengnivå (lokk), og strukturlyd fra jernbane skal i oppholdsrom i boenhet ikke overstige et maksimalnivå på 30 dBA.
   - Vibrasjoner (rystelser fra jernbane og veier) skal ikke være merkbare i rom for varig opphold.
   - Miljøverndepartementets retningslinjer om arealbruk i flystøysoner, rundskriv
   - T-22/84 skal legges til grunn for arealbruk og beskyttelsestiltak for flystøy.
   - Plan for støybeskyttelsestiltak og beskyttelsestiltak mot vibrasjoner og strukturlyd må foreligge samtidig med byggemelding. Alle beskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
h. Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for de enkelte felt.
i. Sammen med bebyggelsesplan for felt D, E, F og G skal skal det foreligge en samlet plan for underjordiske anlegg.

j. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes planer for den ubebygde del av hvert felt og for de fellesområder som grenser til feltet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, kjøre- og gangveier, utforming av gårdsplasser, lekeanlegg m.m.

k. Utomhusplanen må inneholde plan og egnede arealer for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1-7 år. Arealet skal ligge i atkomstområdet for boligene og ha et minimum areal på 100 m² pr. 30 boligenheter. Det skal ikke være lenger avstand mellom dette arealet og boligen enn 50 meter. Arealet må ikke ligge på områder hvor støynivået overstiger 55 dBA ekvivalent eller være utsatt for forurensning, trafikkfare eller annen helsefare.

l. Nettstasjon skal innpasses i bebyggelsen.

m. Belastningen av avgasskomponenter og støv ved tunellmunningene må holdes under anbefalte grenseverdier for helsevirkninger til eksisterende og planlagte boligfasader. Om nødvendig må ventilasjonssjakt etableres.

n. Utbyggingsrekkefølgen bindes slik at lokkdelen i utbyggingsetappe 1, felt C og I, skal være igangsatt før byggetillatelse for øvrige felter gis (unntatt er deler av felt A og B, som også gjennomføres i etappe 1), og Bygdøyveiens forlengelse opparbeides parallelt med fase 1.

o. I første etappe av utbyggingen skal følgende veianlegg bygges og ferdigstilles parallelt: E18 i 3+3 felt, Bygdøykrysset, ny avkjøring til Sjølystkrysset og undergang til Askekroken.
Før det gis byggetillatelse for mer enn 50% av utbygging skal følgende veianlegg være ferdig: Halvdan Svartes gates forlengelse til Bygdøy Allé, samlevei på sørsiden av Varemessen og ombygd Sjølystkryss, forenklet terminal, og kollektivprioritering og gang/sykkelvei i Drammensveien.
Før det gis byggetillatelse for mer enn 75% skal terminalen på Skøyen være ferdig.

p. Ved prosjektering og bygging av E18 under Citadel må det forberedes for alternative videreføringer mot Fjellinjen i prinsipp som vist på skisse datert Oslo byplankontor 15.12.89.

§ 4. Felt A: <u>Byggeområde for industri, lager, kontor, forretning, bevertning, boliger og parkeringshus:</u>

a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0
Max. gesimshøyde mot Messeveien C + 24,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max. 900 m² av takflaten.
Max. Takhøyde C + 37,5 (11 etasjer) på max. 900 m² av takflaten.

Plassering av takbebyggelsen fastsettes i bebyggelsesplan.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal 8 000 m²
Industri, lager, kontor, forretning, museum, bevertning og parkeringshus under C + 24,0, max. BRA til sammen 36 000 m².
Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Parkeringshus max. BRA 10 000 m² (500 biler)
Forretninger max. BRA 500 m² (1. og 2.etg. mot Messeveien)
Bevertning max. BRA 450 m²
Boliger over C + 24,0 max.BRA til sammen 7 200 m².
Totalt max. BRA hele feltet 43 500 m² (hvorav max. 10 000 m² parkeringshus)

§ 5. FELT B 1: <u>Byggeområde for kontor, forretning, bevertning, teater, industri, lager, boliger og parkeringshus:</u>

a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0.
Max. gesimshøyde mot Messeveien C + 24,0 (6-7 etasjer), bortsett fra eksisterende høyblokk med påbygg max takhøyde C + 39.0 (9-10 etasjer) på max 900 m² av takflaten.
Østre del:
Nærings/parkeringsbygg bak høyblokk:
Max. gesimshøyde C + 24,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 31,0 (8 etasjer) på max. 450 m² av takflaten.

Overbygning over jernbanen:
Frihøyde ved kryssing av jernbanen: C + 13,0
Max. takhøyde C + 31,0 (8 etasjer).

Vestre del:
Boligbebyggelsen på takene:

Max. takhøyde C + 32,5 (9 etasjer) på max.550 m² av takflaten
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max 550 m² av takflaten
Max. takhøyde C + 37,5 (11 etasjer på max.900 m² av takflaten

Plassering av takbebyggelsen fastsettes i bebyggelsesplanen.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 8 700 m²
Industri, lager, kontor, forretninger, bevertning og parkeringshus max. BRA 41 500 m²
Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Parkeringshus max. 9 000 m² (450 plasser)
Forretninger max. 1 000 m² (1. og 2. etasje)
Bevertning max. 450 m²
Boliger max. BRA 4 500 m²
Totalt max.BRA for hele feltet 46 000 m², hvorav max. 9 000 m² parkeringshus.

§ 6. FELT B 2: (Overbygging av Drammensbanen ved Bygdøveien)
Byggeområde for kontor og bevertning:
a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0
Frihøyde ved kryssing av jernbanen C + 14,0.
Max. gesimshøyde mot Bygdøveien C + 24,0. (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 33,5 (9 etasjer) på max. 500 m² av takflaten
Plassering av takoppbygg bestemmes i bebyggelsesplan.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 650 m²
Max.BRA 2 400 m²
Bevertning max.BRA 200m²

§ 7. FELT C1: Byggeområde for kontor:
a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0 - 9,0
Max. gesimshøyde mot fellesområde C + 19,0 (3 etasjer) - C + 25,0 (5 etasjer)
Max. gesimshøyde mot E18 C + 16,0 (2 etasjer) - C + 25,0 (5 etasjer).
Max gesimshøyde mot off. gang- og sykkelvei C + 13 (1 etasjer) - C + 19 (3 etasjer).
Max takhøyde C + 22,0 (4 etasjer) på max 1 100 m² av takflaten.
Max takhøyde C + 25,0 (5 etasjer) på max 800 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 300 m².
Max.BRA 6 500 m².

§ 8. FELT C 2, C 3 OG C4: Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg:

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0-9,0
Max. takhøyde søndre del C + 20,0 - 21,0 (4 etasjer)
Max. takhøyde midtre del C + 23,0 - 24,0 (5 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 25,0 - 27,0 (5 - 6 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: C 2: 6 680 m²
C 3: 1 360 m²
C 4: 2 930 m²
Max BRA: C 2:10 500 m²
C 3: 3 000 m²
C 4: 7 700 m²
SUM:21 200 m²

Det skal innpasses grendeskole (1-3) i boligbebyggelsen med atkomst fra felles avkjørsel. Dette avklares i utomhusplan i forbindelse med byggemelding.

§ 9. FELT C 5: Offentlig formål alt. allmennyttig formål - barnehage.
Uteareal for (4 avd.) barnehage. Netto feltareal 1600 m².

§ 10. FELT C 6: Byggeområde for boliger og offentlig formål - barnehage.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0
Max. takhøyde C + 21.0 (4 etasjer) generelt, med flg. opptrapping:
Max. takhøyde C + 24,0 (5 etasjer) på 300 m² av takflaten.
Max. takhøyde C + 27,0 (6 etasjer) på 300 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA og arealbruksfordeling:
Netto feltareal: 1140 m²
Max. BRA: 3 500 m²
Barnehage innpasses i 1.etasje.(4 avd.ca. 450 m²)

§ 11. FELT D 1 OG D 2: Byggeområde for bolig og kontor.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0 - C + 8,5 søndre del, stigende til C + 11,0 i nordre del.
Max. takhøyde søndre del C + 25,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 32,0 (8 etasjer)

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: D 1: 3 600 m²
D 2: 1 200 m²
Max. BRA: D 1: 11 200 m²
D 2: 5 000 m²
SUM: 16 200 m²

Kontorer bare i nordre del max.BRA 4 500 m²

§ 12. FELT E: Byggeområde for bolig og kontor.
a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0 søndre del stigende til C + 11,0 i nordre del.
Max. takhøyde søndre del C + 25,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 32,0 (8 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 3 450 m²
Max.BRA: 10 800 m²
Kontorer bare i nordre del max.BRA 3 600 m²

§ 13. FELT F: Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (priv. barnehage).

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot fellesområde C + 11,0, fallende til C + 6,5 i øst.
Max. takhøyde (østre del) C + 24,0 - C + 29,5 (6-7 etasjer)
Max. takhøyde (midtre del) C + 37,5 (10 etasjer) og tårnoppbygg til C + 58,5 (18 etasjer) på max. 400 m² grunnflate.
Max. takhøyde (vestre del) C + 24,0 (4 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal:
Netto feltareal: 3 850 m²
Boliger, kontor, forretning bevertning og privat barnehage:

max.BRA 14 400 m²

Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Kontor max. 3 200 m²
Forretning max. 500 m² (1.etasje)
Bevertning max. 450 m² (1.etasje)
Privat barnehage 300 m² (1.etasje 2 avd.)

§ 14. FELT G 1: Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (priv. barnehage).

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 11,0 (østre og midtre del) fallende til C + 8,0 i vest.
Max. takhøyde østre del C + 37,5 (10 etasjer) og tårnoppbygg til C + 53,5 (16 etasjer) på max. 400 m² grunnflate.
Max. takhøyde midtre del C + 32,5 (8 etasjer)
Max. takhøyde vestre del C + 29,5 (8 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 3 600 m²
Max.BRA 13 500 m²
Formålene kan alterneres med følgende begrensninger:
Kontor max. 2 700 m²
Forretning max 250 m² (1.etasje)
Bevertning max. 450 m² (1 etasje)
Privat barnehage 300 m² (1 etasje)

§ 15. FELT G 2: Byggeområde for kontor:

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot sør C + 6,0 - C + 7,0, fallende til eksisterende terreng C + 2,0 mot Messeveien.
Max. gesimshøyde C + 25,0 (7 etasjer)
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max.250 m²
og C + 39,0 (11 etasjer) på max.100 m² av takflaten

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 800 m²
Max.BRA 9 500 m²

§ 16. FELT H: Byggeområde for kontor.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot fellesområdet C + 6,5, mot Messeveien (vei 20713) C + 4,5 - C + 5,0.
Max. takhøyde C + 19,0 (4 etasjer)

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 360 m²
Max.BRA 1 300 m²

§ 17. FELT I: Byggeområde for kontor og bevertning.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0.
Max. gesimshøyde langs Bygdøyveien C + 19,5 (3 etasjer), bortsett fra hjørnebygg mot parkaksen C + 22,5 (4 etasjer).
Max. gesimshøyde mot parkaksen C + 22,5 (4 etasjer), bortsett fra inntrukket 5.etg. C+26,0.
Tårnbygg mot E18 max. C+35,5 (8 etg.) på max 100 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 100 m²
Max.BRA: 6 000 m² (hvorav max. 350 m² bevertning)

§ 18. Allmennyttig formål:
Det er avsatt uteareal i tilknytning til privat barnehage i felt F og G1. Henholdsvis 720 og 570 m².

§ 19. Offentlig formål:
Det er avsatt uteareal i tilknytning til offentlig barnehage i felt C5. 1600 m².

§ 20. Under nytt terreng: Underjordisk parkeringsanlegg og byggeområde for industri, lager, tilfluktsrom, forretning, kontor, off. bygning (kommunale tekn. rom) og allmennyttig formål (museum).

Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:

Samlet BRA C + 2,0 (nedre kjelleretasje)	35 000 m²
Samlet BRA C + 4,8 (midtre kjelleretasje)	28 000 m²
Samlet BRA C + 7,6 (øvre kjelleretasje)	7 000 m²
Totalvolum under terreng: max. BRA	70 000 m²

Formålene kan alterneres med følgende begrensninger/krav:

Parkeringsanlegg max. BRA	60 000 m² (2400 biler)
Boder	7-9 000 m²
Forretninger max.BRA	7 000 m²
Tilfluktsrom min.BRA	1 500 m²
Kommunale tekniske funksjoner	2 000 m²
Museum	1 500 m²

6 000 m² av parkeringsanlegget omdisponeres til tilførselsvei på nordsiden av E18, når hovedveiutbyggingen fullføres.

Næringsvirksomhet (industri og utleielokaler bl.a. for treningsstudio og andre sportsaktiviteter) og lager kan også innpasses innenfor totalrammen.
I bakkant mot Messeveien under felt G og F kan arealene nyttes til kontor, forretningslokaler og industri/næringsvirksomhet. Parkeringsetasjene må ikke føres ut i fasaden.

§ 21. Trafikkområde:
I trafikkområdet skal det som vist på reguleringskartet anlegges:
- nytt Bygdøykryss med tilknytninger til hoved- og samleveinett
- ny 6-felts trasé for E18, med langsgående tilførselsveier
- offentlig vei med fortau (Messeveien/ vei 20713)
- offentlig vei mellom Messeveien og Drammensveien under jernbanen
- offentlige gang- sykkelveier

§ 22. Parkering:
Det kan bygges parkeringsanlegg innefor planområdet for maksimalt 2 500 biler, basert på max. normen for indre by for næringsparkering og 1,1-1,5 plasser pr. bolig.
Fordelingen mellom parkeringshus i felt A og B og som underjordisk anlegg kan alterneres innenfor de rammer som er gitt i hvert enkelt felt.

§ 23. Fellesområde:
a) 18.3 da er avsatt til fellesområde for lek, parkmessig opparbeiding og gangveier. Disse arealene er felles for hele området.
b) I parkdragene kan det etter bygningsrådets godkjennelse oppføres paviljonger og større parkmøbler.
c) Gangveiene i fellesområdene skal være kjørbare og opparbeides i 3 meters bredde.
d) Felles avkjørsel er for feltene C, D, E, F, G, H, og I.
Det tillates kun kjøring for av- og pålessing og av- og påstigning samt nødkjøring.

§ 24. Friområde:
a) Ballplasser opparbeides sør for bebyggelsen, med mulighet for innpassing av klubbhus/garderobeanlegg på max. 500 m² og max. takhøyde C + 8,0 (2 etasjer).

b) Park opparbeides ved Karenslyst. Vestre halvdel av området kan fremdeles nyttes til båtopplag. Nordre del av Hengsåsen opprettholdes som naturområde med parkmessig opparbeiding av skjæringen mot gang- og sykkelveien.
c) Katrinelund g.nr.212, b.nr.196 reguleres i sin helhet til turvei, i forlengelse av turvei A6 langs Frognerbekken.
Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes.

§ 25. Spesialområder:
Ved tunellmunningen i øst reguleres støyvernområde over hovedveien. Hel eller delvis overbygging for å skjerme omkringliggende bebyggelse må gjennomføres slik at gjeldende normer blir tilgodesett.

Bygdøy allé 125B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	24 min 2 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karenslyst allé Linje 30	2 min 0.1 km
Thune Linje 13	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.2 km

BARNEHAGER

Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 0.9 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Casinetto Borettslags barnehage (1... 16 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skøyen	1 min
Meny Skøyen	4 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	3 min
Boots apotek Skøyen	3 min
Skøyen Vinmonopol	8 min

SPORT

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

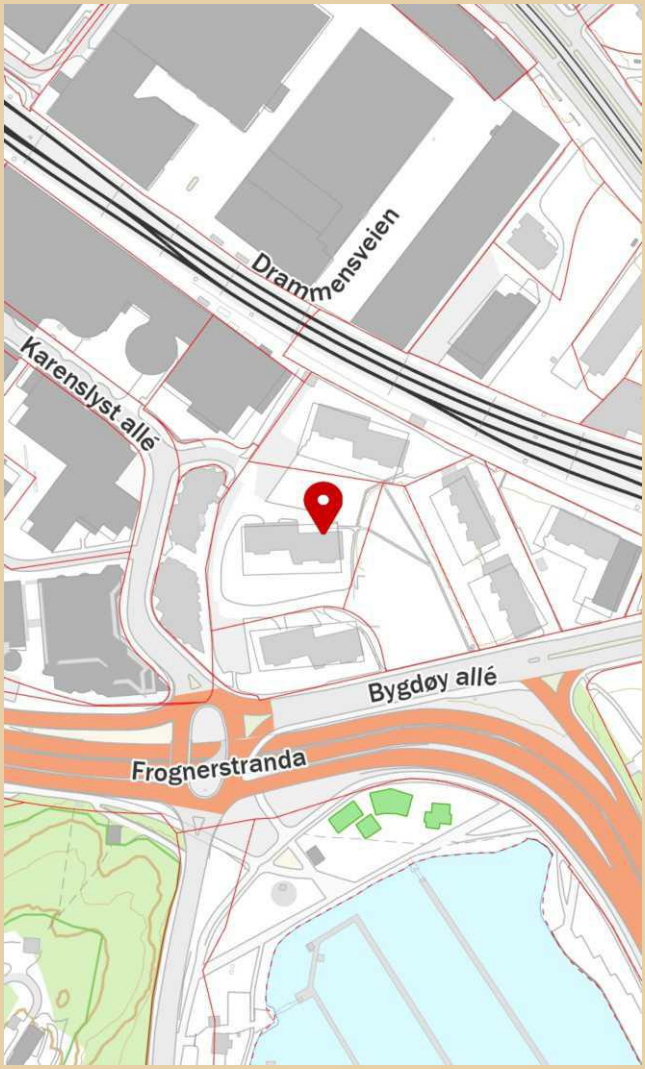
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Bygdøy allé 125B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	24 min 2 km	
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	22 min 2 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 1.9 km	
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Karenslyst allé Linje 30	2 min 0.1 km	
Thune Linje 13	7 min 0.6 km	
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 0.7 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.2 km	

BARNEHAGER

Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 0.9 km	
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km	
Casinetto Borettslags barnehage (1... 16 barn	13 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skøyen	1 min
Meny Skøyen	4 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	3 min
Boots apotek Skøyen	3 min
Skøyen Vinmonopol	8 min

SPORT

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

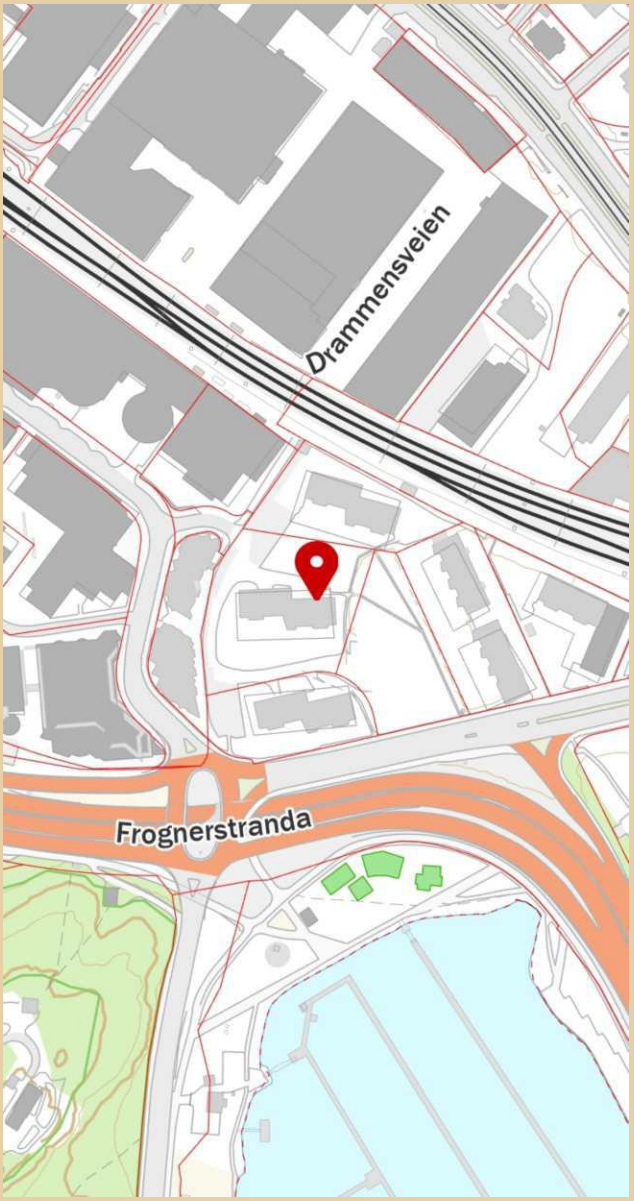
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Bygdøy allé 125B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	24 min 2 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karenslyst allé Linje 30	2 min 0.1 km
Thune Linje 13	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.2 km

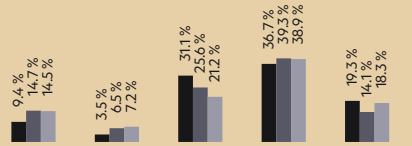
BARNEHAGER

Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 0.9 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Casinetto Borettslags barnehage (1-... 16 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skøyen	1 min
Meny Skøyen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
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 81/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

- Buss
- Egen bil

SPORT

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

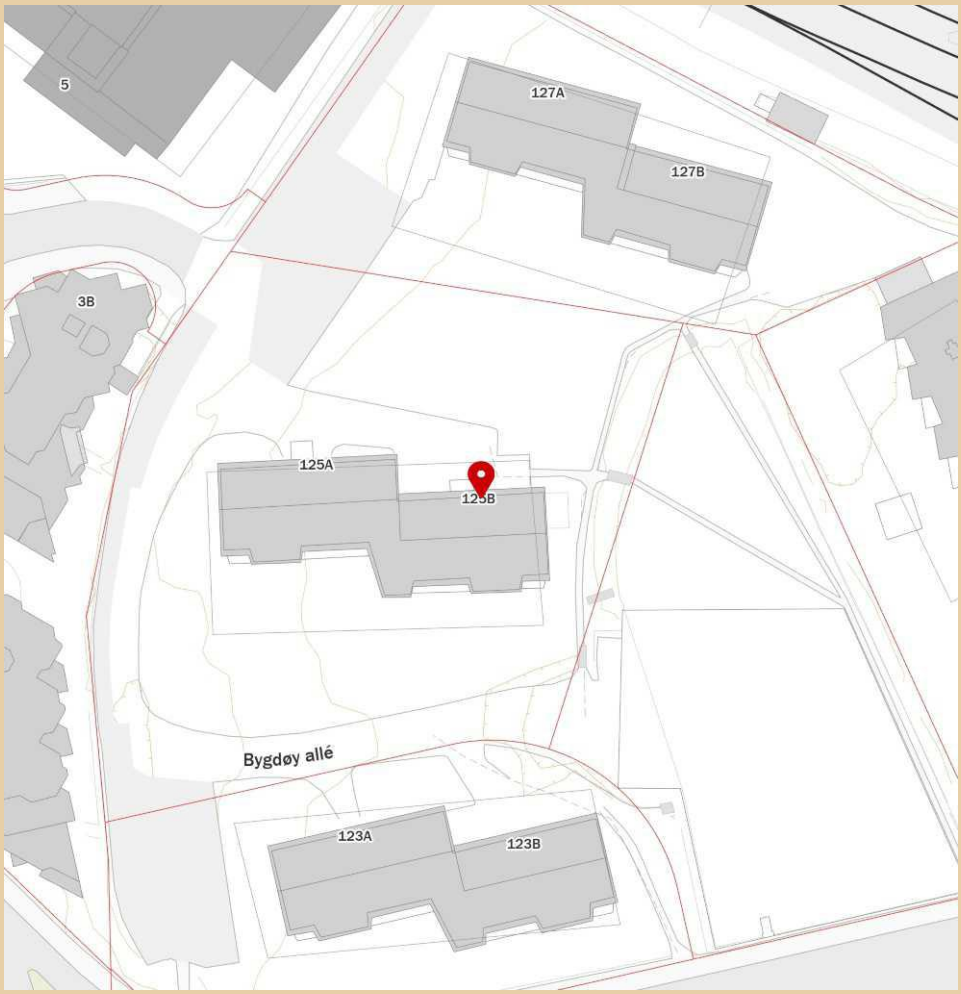
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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:
Bygdøy allé 125 B, 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 93, Snr. 34, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260167

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.
