PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TORJUSBAKKEN 17 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

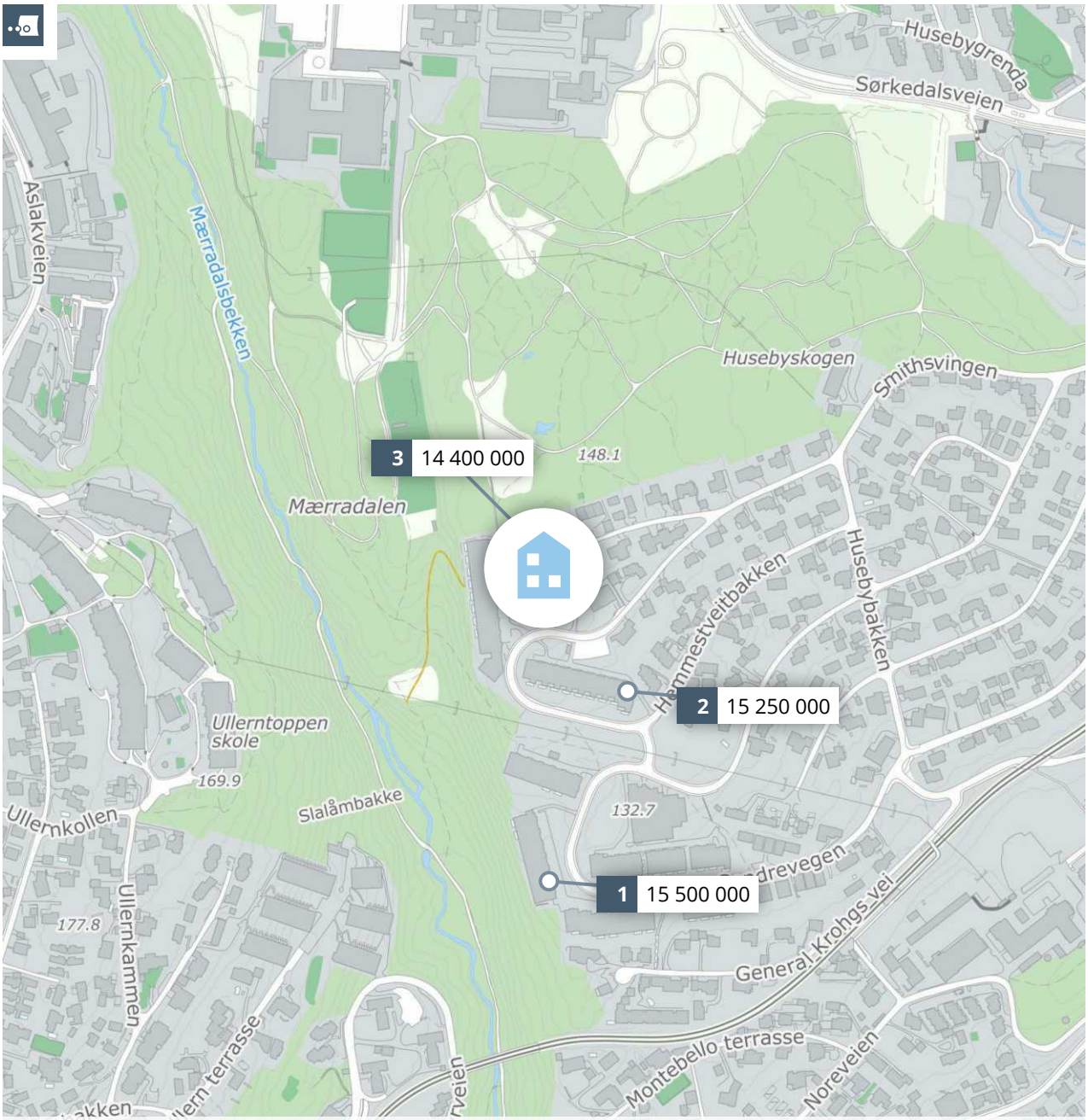
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORJUSBAKKEN 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 09.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torjusbakken 17 B, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1972

GNR 29 BNR 587 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	74 850
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	17 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 950
Formue	22 841
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sondrevegen 2 H 163 m² 1971 2. etg 3 sov	07.07.2026	15 900 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**95 092**
2	Torjusbakken 20 A 164 m² 1972 1. etg 2 sov	29.10.2025	15 500 000	**15 250 000**	0	15 250 000	**92 988**
3	Torjusbakken 17 D 159 m² 1972 2. etg 3 sov	01.04.2025	14 400 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**90 566**

Attraktivt oppussingsobjekt hvor man kan skape sin drømmebolig på Montebello. Leiligheten er en 5(6) roms selveier toppleilighet over to plan med garasje, biloppstillingsplass med ladeboks, peis og en stor og meget solrik sørvestvendt terrasse på ca 29 kvm. Flott utsikt mot Oslofjorden. Leiligheten har store vindusflater/terrassedører og fremstår som lys og innbydende med gode solforhold, samtidig uten innsyn.

Leiligheten går over to plan og inneholder i 1 etg romslig entré, trapperom, baderom og soverom. 2 etg inneholder hall, hovedsoverom med utgang terrasse, baderom, 2 stk soverom, kjøkken, forstue og stor stue med peis og utgang til terrassen. En åpen planløsning skaper en følelse av romslighet og lys, samt at leiligheten har skyvedør ut til terrassen gjør at den blir en forlengelse av stuen. De store vindusflatene gir i tillegg flott utsikt over det omkringliggende nærområdet Oslofjorden.

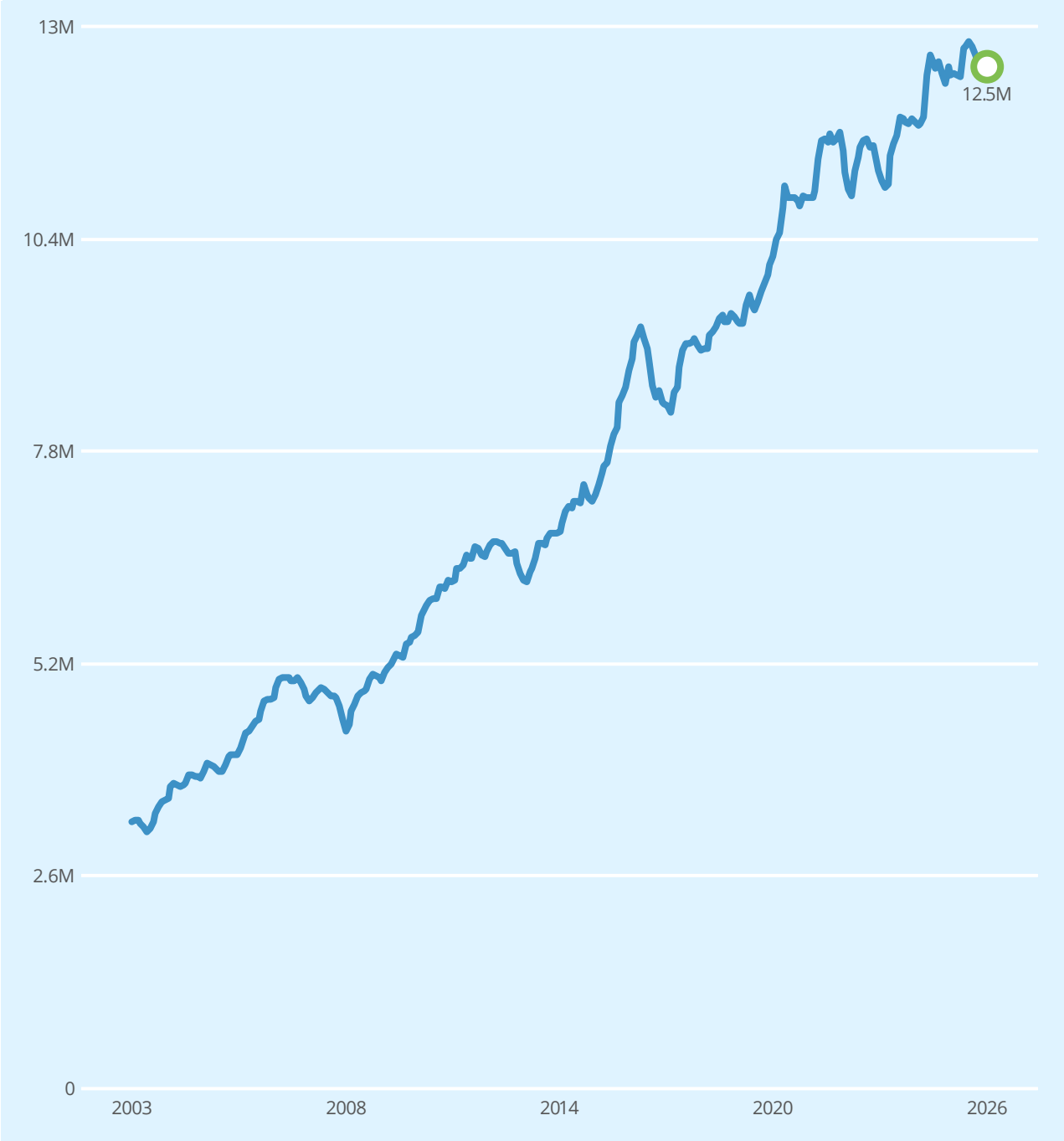
Eiendommen ligger i et svært attraktivt boligområde på Montebello i Oslo med kort vei inn til sentrum. Nærområdet på Montebello er svært veletablert med store, velstelte grøntarealer mellom bebyggelsen, noe som gir en åpen og fri følelse.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

15.6M
15.2M
14.8M
14 314 000 Prisantydning i snitt
14.0M
13.6M
13.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

9.5M
9 335 000 Salgspris i snitt
9 227 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.9M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

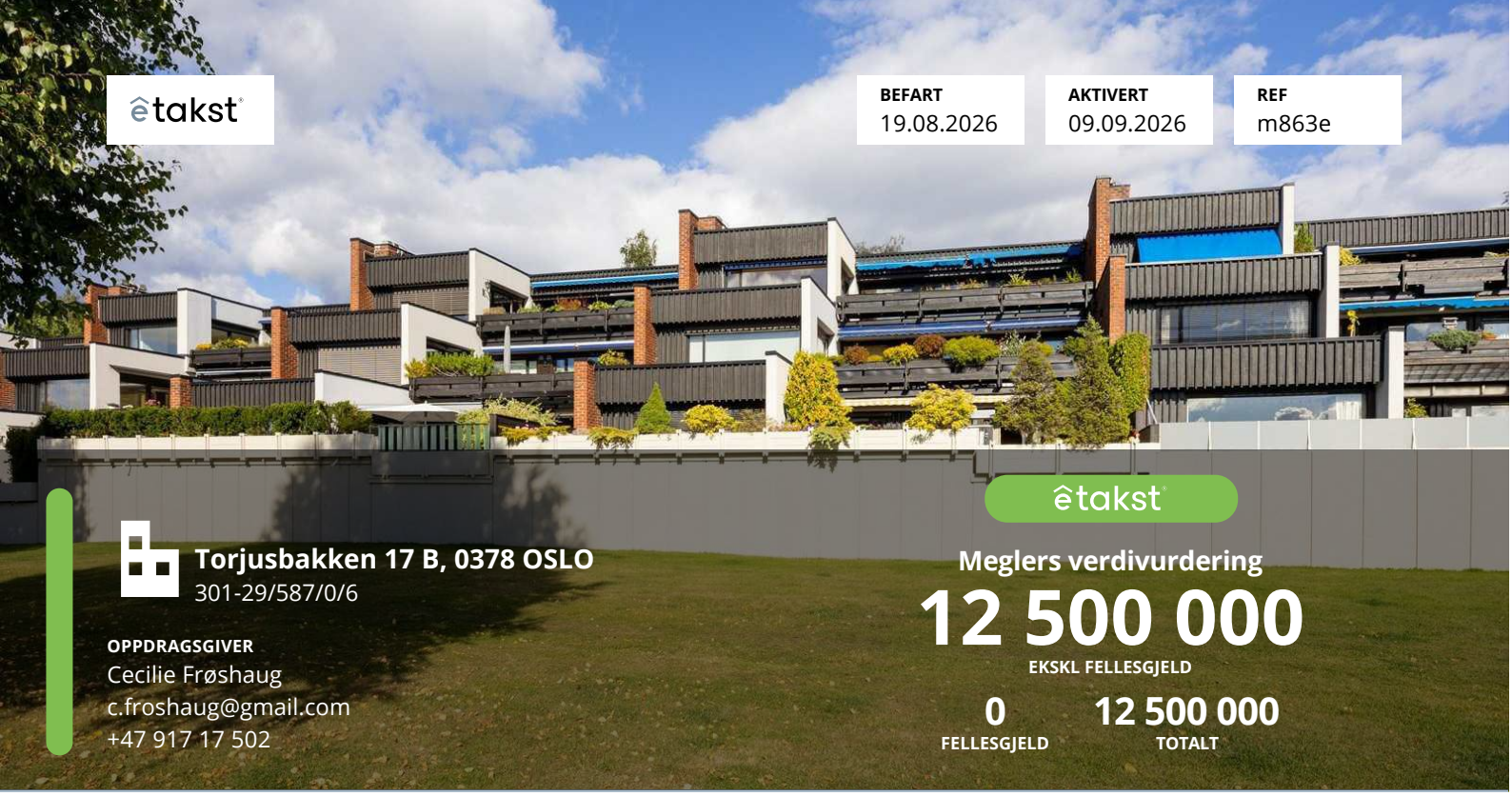
for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 365 Ullern bydel i snitt siste 12 mnd

88 037 HUSEBYBAKKEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

74 850 Torjusbakken 17 B
Totalpris 12 500 000



BEFART 19.08.2026 | AKTIVERT 09.09.2026 | REF m863e

Torjusbakken 17 B, 0378 OSLO
301-29/587/0/6

OPPDRAGSGIVER
Cecilie Frøshaug
c.froshaug@gmail.com
+47 917 17 502

Meglers verdivurdering
12 500 000
EKSKL FELLESGJELD

0	12 500 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Festet tomt	3 670 m2
Byggeår	1972
Soverom	4
Etasje	2
Fellesutgifter	5 950
Formue	22 841

AREAL

BRA-i	167 m2	TBA	29 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	17 m2	ALH	- m2

Energimerke E

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Torjusbakken 17D, 0378 Oslo	01.04.2025	14 400 000	0	14 400 000	1972	159 m²
Torjusbakken 20A, 0378 Oslo	29.10.2025	15 250 000	0	15 250 000	1972	164 m²
Sondrevegen 2H, 0378 Oslo	07.07.2026	15 500 000	0	15 500 000	1971	163 m²

Attraktivt oppussingsobjekt hvor man kan skape sin drømmebolig på Montebello. Leiligheten er en 5(6) roms selveier toppleilighet over to plan med garasje, biloppstillingsplass med ladeboks, peis og en stor og meget solrik sørvestvendt terrasse på ca 29 kvm. Flott utsikt mot Oslofjorden. Leiligheten har store vindusflater/terrassedører og fremstår som lys og innbydende med gode solforhold, samtidig uten innsyn.

Leiligheten går over to plan og inneholder i 1 etg romslig entré, trapperom, baderom og soverom. 2 etg inneholder hall, hovedsoverom med utgang terrasse, baderom, 2 stk soverom, kjøkken, forstue og stor stue med peis og utgang til terrassen. En åpen planløsning skaper en følelse av romslighet og lys, samt at leiligheten har skyvedør ut til terrassen gjør at den blir en forlengelse av stuen. De store vindusflatene gir i tillegg flott utsikt over det omkringliggende nærområdet Oslofjorden.

Eiendommen ligger i et svært attraktivt boligområde på Montebello i Oslo med kort vei inn til sentrum. Nærområdet på

MEGLER
Nicolai Valset
nicolai.valset@privatmegleren.no
+4792023700

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Montebello er svært veletablert med store, velstelte grøntarealer mellom bebyggelsen, noe som gir en åpen og fri følelse.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torjusbakken 17 B, 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 587, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1768 **Eiendomsverdi ref nr:** MS1463

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Stor eierleilighet over to etasjer. Det er eldre overflater med behov for vedlikehold, enkelte tepper er fjernet på gulvene. Kjøkken fra byggeåret som delvis er revet og fjernet, ingen hvitevarer, begge badene er fra byggeåret og må renoveres med nye tetningssjikt og membraner, eldre tekniske anlegg, sikringsskapet er fornyet, det samme med varmtvannsbereder. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Terrassebygg bygget med bærende konstruksjoner i betong og fundamentert på faste masser. Det er utvendige teglforblendete fasader med innslag av trepaneler. Flate tekkede tak, i følge informasjon fra sameiet ble takene tekket om i 2019.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Faste vinduer i kombinasjon med åpningsvinduer med sidesving innover.

NorDan trevinduer som er malte på østfasaden, trelags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Heve/skyvedør i tre med tolags glass. Dører ut fra soverom og stue. Ett stort felt til å skyve til siden.

Takterrasse med utgang fra soverom og stue. Areal 29 m2 og ligger vendt mot sørvest.
Terrassen har tekking som er skjult under nyere terrassebord av tre, det er ikke observert hvordan vannet renner av terrassen eller hvor det er et sluk.

Det er store blomsterkasser med høyde 76 cm og bredde 80 cm som rekkverk i fronten ned mot terrassen under.
Det er ute-vannkran, stikkontakt på veggen og belysning. Endevegg med teglforblending, trekledning på vegger mot soverom og kjøkken, pusset vegg mot stue. Eldre markiser med sveiv og det er slitt duk på markisen.

I informasjon fra styret står det om nedløp fra terrassen:
Alle må være oppmerksomme på avløpsrør fra terrassene i 1 og 2 etg, som kommer loddrett ned i
murveggen i etasjen under mellom soverommene ut mot terrassen. Det betyr at man ikke må montere festeanordninger i denne veggen uten å få anvist hvor avløpsrøret
er monter (det gjelder for leilighetene i U. og 1. etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett , tepper og linoleumsbelegg. Eldre overflater med bruksslitasje.
Vegger av malte plater, tapeter og malt strie.
Malte himlinger av betong elementer, skjøtene er synlige. Høyde i stue er 2,48 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med bruksslitasje.

Parkett på betongdekke og tepper. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat istue er 15 mm, i forstue 10 mm og i soverom i 2.etg er det målt 8 mm.

Leiligheten ligger i 2. og 3. etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Det er teglpipe fra byggeåret og en åpen murt peis med ildfast stein i brennkammeret i stuen. Stor pusset peiskappe, med spjell for lukking av røykrøret. Flislagt plate i gulvet foran sidene på peisen.

Rettløpstrapp med repos, støpt i betong, tett trapp hvor det har vært teppe i trappetrinnene.
Rekkverk i stål med håndløper i tre, høyde 94 cm, returgelender med samme utførelse.

Glatte innvendige dører med eikefinér fra byggeåret. Glassdør til stue og skyvedør mellom forstue og stue.

Eier har ikke gitt noen opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Bad i 3. etg:
Badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet har mosaikkfliser med innstøpte varmekabler (fungerer), det er målt fall med 26 mm fra topp av flis foran dør til topp av slukrist.
Vegger med sokkelflis nederst og malt strie på plater opp til taket, malt himling av betong.
Badet har nyere gulvstående toalett, servant på bærejern med 1 greps kran, badekar med fast frontpanel.
Armaturer til badekaret er innbygde i veggen med separat dusjslange. Lampetter på vegg.
Det er støpejernssluk fra byggeåret plassert rett på innsiden under badekaret, ukjent type membran.

Det er mekanisk avtrekk med ventil i taket.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Bad i 2. etg:
Badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet har mosaikkfliser med innstøpte varmekabler (fungerer), det er målt fall med 24 mm fra topp av flis foran dør til topp av slukrist.
Det er nedsenk i dusjsonen.
Vegger med sokkelflis nederst og baderomspanel opp til taket, malt himling av betong.
Badet har gulvstående toalett, servant på bærejern med 1 greps kran.
Armaturer til dusjen er innbygde i veggen med separat dusjslange.
Lampetter på vegg.
Det er støpejernssluk fra byggeåret plassert i dusjsonen, ukjent type membran.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk med ventil på veggen

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er for det meste revet ut og fjernet, det står igjen to kjøkkenbenker med vanntilkobling.

Kjøkkenbenk med heldekkende stålplate med vask og utslagsvask med rillebrett. Ettgreps kjøkkenkran. Skuffer og fronter er revet og fjernet.
Det er i tillegg en benk med utslagsvask med togreps kran og laminat benkeplate, glatte dører.
Ingen hvitevarer.

Gulv med vinylbelegg, vegger er tapetserte og malte. Malt betonghimling.

Ikke waterguard eller komfyrvakt.

Den eksisterende ventilatoren er revet og fjernet. Det er kun en stuss i taket for påkobling av ny ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er stoppekran for leiligheten plassert i felles rom for beredere i 2.etg med tilkomst fra oppgangen.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Mekanisk ventilasjon, vifteanlegg er ikke besiktiget og er plassert på taket. Avtrekksventiler i våtrom og kjøkken. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Oso varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2024. Det foreligger dokumentasjon fra Sofienberg Rør AS på montering av bereder i 2024. Det er waterguard med sensor på gulvet i felles berederrom.

Sikringsskapet er plassert i gang i 3.etg ved soverommene.
Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved eldre elektriske panelovner. Varmekabel på badene.
Hovedsikring og måler i felles målerrom i oppgangen, ikke besiktiget.
Det er ujordet elektrisk anlegg i stuer og soverom, som var vanlig på monteringstidspunktet.

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

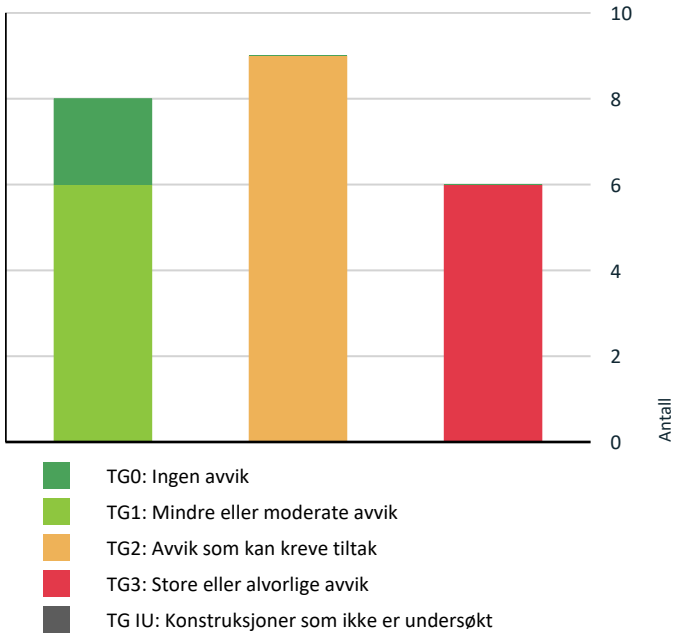
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

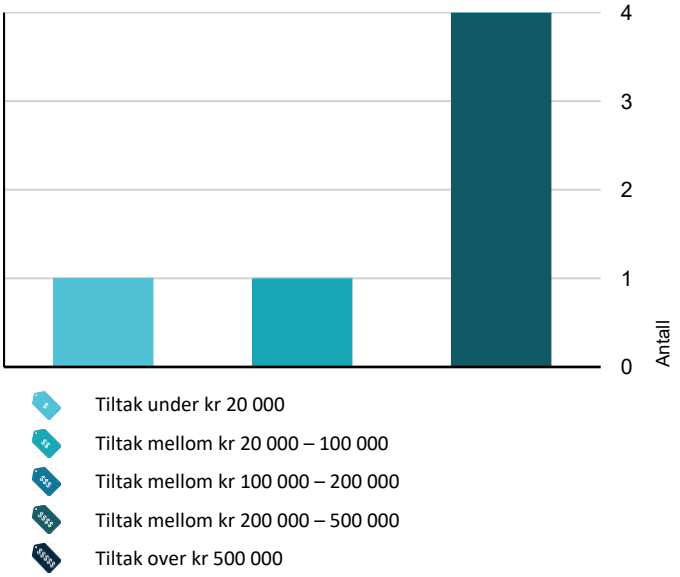
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese nøye gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det skal meldes tilbake til takstingeniør om rapporten er godkjent.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
Det er en gammel skade i stuetaket etter tidligere vannskade hvor sparkel/maling flasser av, yttertaket er tidligere skiftet som en forsikringssak uten at innvendig skade ble reparert.
På soverommet i 2.etg er det merker etter vannskader fra sluket i badet i 3.etg, sparkel/maling flasser av.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er merker, skjolder i overflater, skuehull fra tidligere innredninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.
Pipen er tekket med en plate på toppen, og har derfor ikke vært i bruk. Plate/tetting må fjernes før peisen tas i bruk.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er deksel i tre for tildekking av radiator nær feieluka, innenfor 300 mm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Kjøkkenkran er defekt og må byttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Toalettets sisterne er defekt, det er vanskelig å fylle vann, og drakappen mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Utvendig > Terrassedør, heve-skyvedør Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.
Dør inn til stue er tidligere reparert utvendig der trefylling er under glasset. Det er per idag en stålplate som dekker dette, hvordan tilstanden er på innsiden bak platen er ukjent.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
Markiser er slitt i duken og må påregnes å skiftes
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger større enn 10 cm på siden av blomsterkassene mot veggen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tepper på gulv er delvis fjernet i enkelte rom.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er revet av tepper i trinnene.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Alder og servicehistorikk for vifteanlegget er ukjent.
TG2 settes på grunnlag av anleggets antatte alder og manglende dokumentasjon på vedlikehold.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger større enn 10 cm på siden av blomsterkassene mot veggen. Gå til side

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er deksel i tre for tildekking av radiator nær feieluka, innenfor 300 mm.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Sikringsskapet er fornyet med automatsikringer med jordfeilsbrytere og det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny varmtvannsbereder i eksternt felles berederrom, med waterguard
2025	Modernisering	Nye vinduer mot øst

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Faste vinduer i kombinasjon med åpningsvinduer med sidesving innover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere skader på vinduene. Det bør også gjennomføres løpende observasjon, da punkterte vinduer kan være vanskelige å oppdage under visse værforhold, og omfanget kan øke over tid.
- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i årene fremover. Konsekvensen av aldrende vinduer er økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk, og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





Vinduer

TG 1 Vinduer - nye

Beskrivelse

NorDan trevinduer som er malte på østfasaden, trelags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



nye vinduer



nye vinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

TG 2 Terrassedør, heve-skyvedør

Beskrivelse

Heve/skyvedør i tre med tolags glass. Dører ut fra soverom og stue. Ett stort felt til å skyve til siden.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

• Dør inn til stue er tidligere reparert utvendig der trefylling er under glasset. Det er per idag en stålplate som dekker dette, hvordan tilstanden er på innsiden bak platen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.

• Punkterte glass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader på dørens treverk.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert energieffektivitet, økt risiko for fuktskader og forringet innemiljø.

• Det anbefales å undersøke tilstanden bak stålplaten nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader eller råte.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette er økt risiko for skjulte fuktskader og forverring av tilstanden, noe som kan medføre behov for mer omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.



skyvedør til terrasse



skyvedør til terrasse



skyvedør til terrasse

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse med utgang fra soverom og stue. Areal 29 m2 og ligger vendt mot sørvest.
Terrassen har tekking som er skjult under nyere terrassebord av tre, det er ikke observert hvordan vannet renner av terrassen eller hvor det er et sluk.

Det er store blomsterkasser med høyde 76 cm og bredde 80 cm som rekkverk i fronten ned mot terrassen under.
Det er ute-vannkran, stikkontakt på veggen og belysning. Endevegg med teglforblending, trekledning på vegger mot soverom og kjøkken, pusset vegg mot stue. Eldre markiser med sveiv og det er slitt duk på markisen.

I informasjon fra styret står det om nedløp fra terrassen:
Alle må være oppmerksomme på avløpsrør fra terrassene i 1 og 2 etg, som kommer loddrett ned i murveggen i etasjen under mellom soverommene ut mot terrassen.
Det betyr at man ikke må montere festeanordninger i denne veggen uten å få anvist hvor avløpsrøret er monter (det gjelder for leilighetene i U. og 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

• Markiser er slitt i duken og må påregnes å skiftes

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger større enn 10 cm på siden av blomsterkassene mot veggen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold for å unngå risiko for tette avløp, vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilgang til sluk øker faren for skjulte lekkasjer og kostbare reparasjoner.

• Markiseduken bør skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert beskyttelse mot sol og vær, samt økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på markisen.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Manglende tilpasning til dagens krav kan medføre økt fare for personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett , tepper og linoleumsbelegg. Eldre overflater med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tepper på gulv er delvis fjernet i enkelte rom.

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

• Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskomfort og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.


overflater på gulv


overflater på gulv


overflater på gulv



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av malte plater, tapeter og malt strie.
Malte himlinger av betong elementer, skjøtene er synlige. Høyde i stue er 2,48 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
Det er en gammel skade i stuetaket etter tidligere vannskade hvor sparkel/maling flasser av, yttertaket er tidligere skiftet som en forsikringssak uten at innvendig skade ble reparert.
På soverommet i 2.etg er det merker etter vannskader fra sluket i badet i 3.etg, sparkel/maling flasser av.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er merker, skjolder i overflater, skuehull fra tidligere innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes nærmere hva som er årsaken til avflassing, og skadene bør utbedres.
Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til videre forringelse av materialene, sopp- og muggdannelse, samt redusert inneklima.
• Overflatene bør utbedres eller fornyes ved oppussing for å oppnå ønsket estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.
Dersom skader ikke utbedres, kan det føre til redusert inntrykk av vedlikehold og potensielt lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Oveflater vegger og himlinger


Oveflater vegger og himlinger


Oveflater vegger og himlinger


Oveflater vegger og himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Parkett på betongdekke og tepper. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat istue er 15 mm, i forstue 10 mm og i soverom i 2.etg er det målt 8 mm.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. og 3. etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre og målinger ikke er utført. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglpipe fra byggeåret og en åpen murt peis med ildfast stein i brennkammeret i stuen. Stor pusset peiskappe, med spjell for lukking av røykrøret. Flislagt plate i gulvet foran sidene på peisen.

Vurdering av avvik:

• Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

• Pipen er tekket med en plate på toppen, og har derfor ikke vært i bruk. Plate/tetting må fjernes før peisen tas i bruk.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er deksel i tre for tildekking av radiator nær feieluka, innenfor 300 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente rapport fra brann- og feiervesenet om tilstanden på pipen, samt informasjon om når det sist ble utført kontroll.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og behov for kostbare utbedringer dersom det oppdages feil eller mangler ved skorsteinen.

• Plate/tetting på toppen av pipen må fjernes før peisen tas i bruk, slik at skorsteinen kan fungere som forutsatt.
Dersom peisen skal tas i bruk etter lengre tids utkobling, bør skorsteinen kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller blokkeringer, for å unngå risiko for røyklekkasje, brannfare eller dårlig trekk.

• Det brennbare materialet bør fjernes eller flyttes slik at det er minst 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, samt ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



pipe og ildsteder



pipe og ildsteder

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløpstrapp med repos, støpt i betong, tett trapp hvor det har vært teppe i trappetrinnene.
Rekkverk i stål med håndløper i tre, høyde 94 cm, returgelender med samme utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er revet av tepper i trinnene.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etterbehandle eller utbedre trinnene etter at teppet er fjernet, for å unngå risiko for skader, slitasje eller ujevnheter som kan føre til snublefare.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



Trapper



Trapper

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører med eikefinér fra byggeåret. Glassdør til stue og skyvedør mellom forstue og stue.



innerdør



innerdør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke gitt noen opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 3. etg, badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet har mosaikkfliser med innstøpte varmekabler (fungerer), det er målt fall med 26 mm fra topp av flis foran dør til topp av slukrist.
Vegger med sokkelflis nederst og malt strie på plater opp til taket, malt himling av betong.
Badet har nyere gulvstående toalett, servant på bærejern med 1 greps kran, badekar med fast frontpanel.
Armaturer til badekaret er innbygde i veggen med separat dusjslange. Lampetter på vegg.
Det er støpejernssluk fra byggeåret plassert rett på innsiden under badekaret, ukjent type membran.
Det er mekanisk avtrekk med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt, våtsone og sluk, slik at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt, våtsone og sluk, slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Bad



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg, badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet har mosaikkfliser med innstøpte varmekabler (fungerer), det er målt fall med 24 mm fra topp av flis foran dør til topp av slukrist. Det er nedsenk i dusjsonen.
Vegger med sokkelflis nederst og baderomspanel opp til taket, malt himling av betong.
Badet har gulvstående toalett, servant på bærejern med 1 greps kran.
Armaturer til dusjen er innbygde i veggen med separat dusjslange. Lampetter på vegg.
Det er støpejernssluk fra byggeåret plassert i dusjsonen, ukjent type membran.
Det er mekanisk avtrekk med ventil på veggen

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Toalettets sisterne er defekt, det er vanskelig å fylle vann, og drakappen mangler.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende løsninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og funksjon.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at badet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.

• Toalettet bør utbedres eller byttes for å sikre normal funksjon og forhindre lekkasjer eller ytterligere skader.
Manglende utbedring kan føre til vannskader, redusert brukervennlighet og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad



Bad



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er for det meste revet ut og fjernet, det står igjen to kjøkkenbenker med vanntilkobling.

Kjøkkenbenk med heldekkende stålplate med vask og utslagsvask med rillebrett. Ettgreps kjøkkenkran. Skuffer og fronter er revet og fjernet.

Tilstandsrapport

Det er i tillegg en benk med utslagsvask med togreps kran og laminat benkeplate, glatte dører.
Ingen hvitevarer.

Gulv med vinylbelegg, vegger er tapetserte og malte. Malt betonghimling.

Ikke waterguard eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Kjøkkenkran er defekt og må byttes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
• Kjøkkenet må fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene.
Omfattende skader på overflater og innredning kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert brukervennlighet.
• Kjøkkenkranen bør byttes for å sikre funksjonell vanntilførsel og unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på innredning og konstruksjon. I den forbindelse bør vannledninger fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjøkken er delvis revet ut



Kjøkken er delvis revet ut

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Den eksisterende ventilatoren er revet og fjernet. Det er kun en stuss i taket for påkobling av ny ventilator.

I informasjon fra sameiet står det:
"Egen avtrekksvifte (på taket) er den enkeltes ansvar."

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ny ventilator bør monteres for å sikre tilstrekkelig avtrekk.
Konsekvensen av manglende eller defekt avtrekk er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.
Det anbefales å avklare med borettslag/sameie om det finnes vedtekter som regulerer montering av ventilator før tiltak gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte er revet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

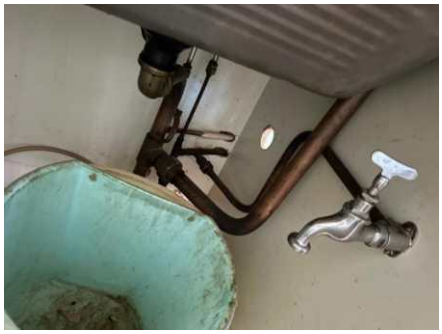
Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er stoppekran for leiligheten plassert i felles rom for beredere i 2.etg med tilkomst fra oppgangen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av vannrør og skjøter som er eldre enn 33 år, da disse har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Regelmessig tilsyn og vedlikehold bør gjennomføres for å redusere risikoen for plutselige skader.



Vannledninger



Vannledninger

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da alder og skjult plassering gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige skader med påfølgende vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, vifteanlegg er ikke besiktiget og er plassert på taket. Avtrekksventiler i våtrom og kjøkken. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

I informasjon fra sameiet står det om ventilasjon fra badene:
"!Huset har mekanisk undertrykksventilering på badene med en felles avtrekksvifte for hver oppgang.
Denne styres trinnløst fra bryter i sikringsboksen. Ventilasjonsviften skal alltid være på."

Vurdering av avvik:
• Alder og servicehistorikk for vifteanlegget er ukjent. TG2 settes på grunnlag av anleggets antatte alder og manglende dokumentasjon på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på service og vedlikehold av vifteanlegget, samt foretas en kontroll av anleggets tilstand av kvalifisert fagperson. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for redusert funksjon, dårligere inneklima og mulige fremtidige driftsproblemer.



Ventilasjon



Ventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2024. Det foreligger dokumentasjon fra Sofienberg Rør AS på montering av bereder i 2024. Det er waterguard med sensor på gulvet i felles berederrom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Varmtvannsbereder

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang i 3.etg ved soverommene. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved eldre elektriske panelovner. Varmekabel på badene.
Hovedsikring og måler i felles målerrom i oppgangen, ikke besiktiget.
Det er ujordet elektrisk anlegg i stuer og soverom, som var vanlig på monteringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Sikringsskapet er fornyet med automatsikringer med jordfeilsbrytere og det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det kun er foretatt en visuell vurdering av takstingeniør som ikke er elektriker.
Konsekvensen av manglende fagkyndig kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.



stikkontakt

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

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:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger større enn 10 cm på siden av blomsterkassene mot veggen.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er deksel i tre for tildekking av radiator nær feieluka, innenfor 300 mm.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Sikringsskapet er fornyet med automatsikringer med jordfeilsbrytere og det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Manglende tilpasning til dagens krav kan medføre økt fare for personskade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre og målinger ikke er utført. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

• Det brennbare materialet bør fjernes eller flyttes slik at det er minst 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, samt ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det kun er foretatt en visuell vurdering av takstingeniør som ikke er elektriker.
Konsekvensen av manglende fagkyndig kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

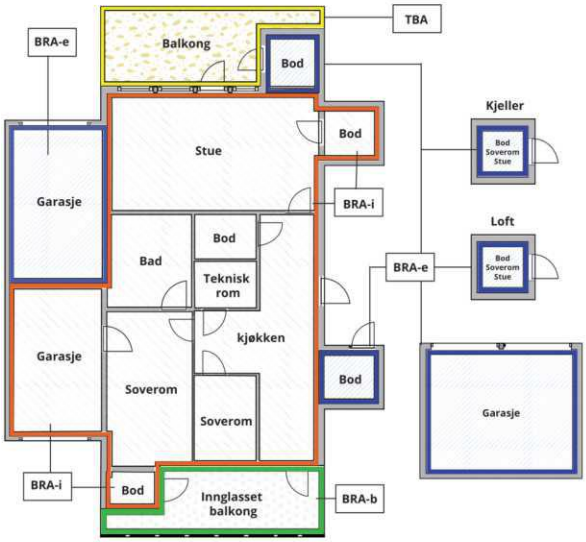
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	137			137	29
1. Etasje	30	17		47	
SUM	**167**	**17**			**29**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, hall, kjøkken, bad, forstue, stue, gang		
1. Etasje	Soverom, bad, entré, gang	Bod ekstern	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Terrasse oppmålt til 28,8 m2
Ekstern bod er oppmålt til 16,7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Cecilie Frøshaug	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	587		6	3668.2 m²	Fra Seeiendom.no	Festet

Adresse

Torjusbakken 17 B

Hjemmelshaver

Frøshaug Erik, Søndre Huseby Boligstiftelse,
Huseby Antroposofiske Stiftelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig boligområde på Montebello med terrasseblokkbebyggelse og småhusbebyggelse, panoramautsikt over Oslofjorden fra terrassen. Innerst i blindvei med store friområder i nærheten. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

Byggeområde for boliger (Terrassehus), S-1600 av 04.12.1969

Om tomten

Felles festet tomt i borettslaget på 3668,2 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten har 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegget i bygget ved siden av, det er i tillegg 1 parkeringsplass (nr 6) utvendig ved inngangen som har opplegg for elbillader.
Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.09.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	Det er lagt til årstall for skifte av vinduer mot øst

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260496
Addresse	Torjusbakken 17 B		
Postnr.	0378	Sted	OSLO
Selgers navn	Cecilie Frøshaug		
Selgers navn	Erik Frøshaug		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Cecilie Frøshaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Pipen fra peisen i stuen er lukket fra utsiden/taket. Dette må fjernes/utbedres, før peisen tas i bruk.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 27.08.2026

Signert av *Cecilie Frøshaug*

Initialer selger:
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Torjusbakken 17B

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ...	25 min	
476 elever, 23 klasser	1.9 km	
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	26 min 2 km	
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	7 min 3.6 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebello Linje 3	11 min 1 km	
Makrellbekken Linje 2N	12 min 1.1 km	
Ullern Linje 13	7 min 3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 3.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10 km	

BARNEHAGER

Huseby barnehage (0-5 år) 202 barn	13 min 0.9 km	
Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	16 min 1.4 km	
Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-6...	20 min	
79 barn	1.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Makrellbekken	12 min
Coop Extra Huseby	20 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	7 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	19 min
Røa Vinmonopol	7 min

SPORT

Husebybakken balløkke	9 min
Njårdhallen	10 min
Montebello Trim	2 min
SATS Njårdhallen	10 min

«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

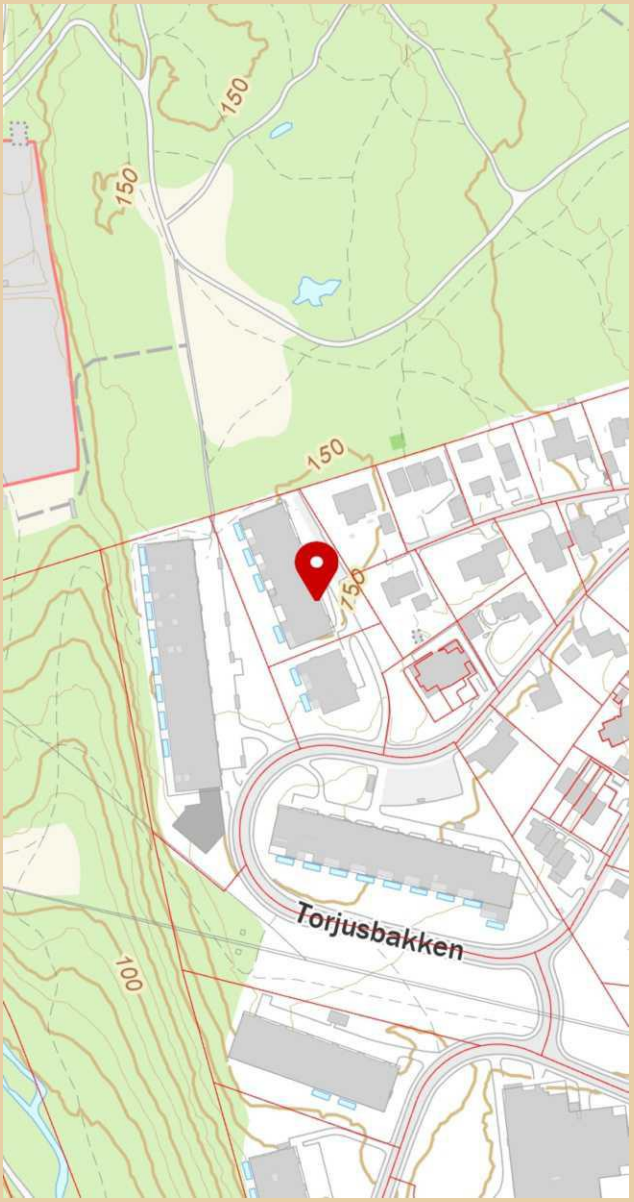
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse **Torjusbakken 17B, 0378 OSLO**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347084**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80658907**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **587**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **194,55**

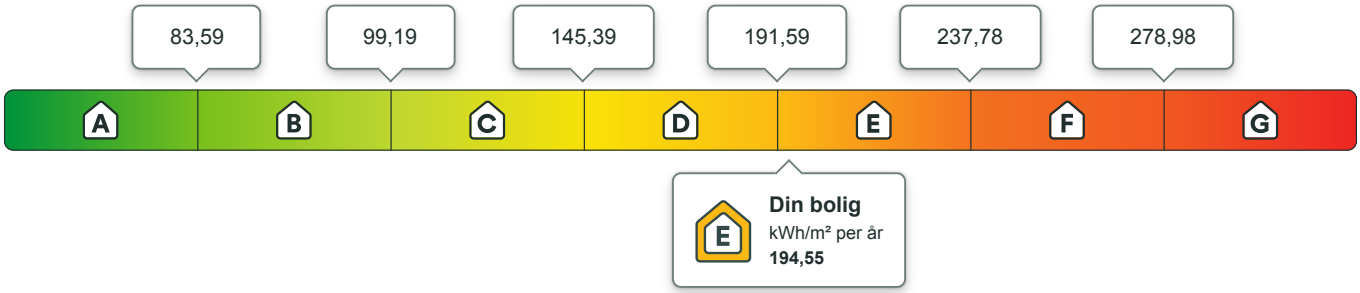
Torjusbakken 17B, 0378 OSLO

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
32 490,10	**194,55**

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

Torjusbakken 17B, 0378 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 **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Torjusbakken 17B, 0378 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Nicolai Valset
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: nicolai.valset@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260496 . Vår ref.: 2470-1-06 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Torjusbakken 17
Organisasjonsnr:	988441376
Seksjonseier:	Frøshaug, Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Torjusbakken 17 B, 0378 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	29
Bnr.	587

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3726572.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 950,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 950,00	

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:	1 583,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 841,-
Gjeld:	49 371,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: tb17@styrerommet.no

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

Sameiermøte Sameiet Torjusbakken 17

16. april 2026 - Protokoll

Møtet startet kl.18:00 i Montebello Bad Torjusbakken 19
Avsluttet kl.18:50

Til stede:

Oppgang A: Henning/Grete, Jack, Bjørn E
Oppgang B: Trine, Anne Beth
Oppgang C: Torbjørn, Maria
Oppgang D: Anne Hedvig/Per P, Lise, Kristin D.
Oppgang E: Thomas, Hege, Astrid/Bjørn R

1. Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent

2. Valg av møteledelse

Møteleder Bjørn R – foreslått og valgt uten innvendinger.
Referent Bjørn R – foreslått og valgt uten innvendinger
Per P og Grete valgt til signering av protokoll

3. Registrering og kontroll av fullmakter

Følgende fullmakter er registrert:

- Thomas la frem 1 fullmakt (e-mail) fra Sidsel/Einar
- Erik F møtte ikke (ingen fullmakt)

4. Styrets årsberetning 2024.

Styrets årsberetning var tilsendt sameiere med innkallingen.
Per P informerte om at videre arbeid relatert til tilfluktsrommet avventer til nye myndighets krav er besluttet. Torbjørn oppfordret styret til å vurdere 15cm isolasjon i vegger relatert til utbedring av Vestfasaden 2027.

5. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Thomas presenterte tilsendt regnskap for 2025 og budsjett for 2026. Sameiet har robust økonomi. Regnskapet for 2025 viser ett driftsresultat på ca -120 000 kr mot budsjettert – 47 000 kr. Dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på ca 180 000 kr relatert til fastavgift SHB. 50% reduksjon i forsikringspremie ble oppnådd grunnet forbedret 5 årig skade historikk og at Styret hentet inn tilbud via OBOS. Alle skader skal meldes til OBOS som tar dette videre mot Tryg. Det var satt av 350 000 kr av egenkapitalen til oppgradering av østfasaden, slutt regnskapet viser at man benyttet ca 280 000 kr.

Budsjettet for 2026 viser ett driftsresultat på 260 000 kr, dette inkluderer 175 000 kr. Dette inkluderer en utestående slutt faktura på 75 000 kr for 2025 fasadeoppgradering.
Styret vil ikke foreslå husleie økning i 2026.

6. Brannsikring og Branninstruks for TB17

Bjørn gikk gjennom Branninstruksen og hvilke tiltak Styret har iverksatt de siste årene. Rømningsvei ble diskutert og bruk av stige kontra brann-tau ble diskutert. Det som er viktig er at leilighetene i 1. og 2. etg må konkludere hva de foretrekker og gå til innkjøp av nødvendig utstyr, dvs stige/tau.

Kommentarer;

- Bjørn E., påtroppende styreleder varslet at det nye styre vil gjennomføre en felles brannøvelse i løpet av 2026.
- Branninstruks henges opp (på korktavle) i hver oppgang.
- TB19 må varsles om at TB17 ved brann har konkludert med planlagt møteplass på plen v/P-plass TB19J/H (aksjon: Bjørn R)

7. Valg til nytt Styret

Valgkomiteens forslag til nytt styre ble enstemmig valgt.

Styreleder	Bjørn Engen	Ny	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Jack Evrin	På Valg	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Hege Jordheim	Ny	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Per Pfeffer	Ny	Stiller til valg for 2 år

8. Valg av Styremedlem til Garasje Styret

Einar Husebye ble enstemmig gjenvalgt som TB17s representant i Garasjestyret og i Øvre Garasjelag.

9. Eventuelt

TB19 skal pusse opp syd, vest og nord-fasaden, oppstart 4 mai, varighet 3-4 måneder.

TB17 planlegger oppgradering av vår vestfasade i 2027, vi har vært i kontakt med TB19 for erfaringsdeling og håper på at vi kan bruke samme tekniske konsulent (Norconsult) som TB19

Styret har sendt ut et velkomstbrev med 5 vedlegg til alle beboere. Dette vil bli sendt ut til alle nye beboere før innflytting. Vedlegg «Instruks for oppussing/rehabilitering av boenheten» krever signert bekreftelse på at instruksen er lest, forstått og vil bli etterfulgt. Signert dokument kan sendes til sameiets email eller legges i postkassen til Bjørn Rognlien.

Styret har bestilt trykt hefte av oppdatert FDV, den vil bli utlevert i løpet 2 uker.

Styrets årlige inspeksjon ble gjennomført 15.apr, rapport vil bli sendt ut innen 22 april. Rapporten inneholder forslag til dugnadsliste.

Årsmøtet takket Styret for godt arbeid i 2025 og så langt i 2026 og ønsker det nye Styret velkommen.

Møtet hevet.

16/04/2025

Referent Bjørn Rognlien

Signatur sameier: Per Pfeffer

Signatur sameier: Grete-Live Jacobsen

23. mars.2026

Revidert innkalling til årsmøte i sameiet Torjusbakken 17

Det innkalles herved til årsmøte i sameiet Torjusbakken 17

Torsdag 16.april 2026 kl. 1800 Montebello Bad

Torjusbakken 19

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
   Valg av referent
   Valg av sameier til å signere protokoll
3. Registrere fullmakter
4. Gjennomgang årsberetning 2025 (vedlegg 1)
5. Gjennomgang av Regnskap 2025 (vedlegg 2) og Budsjett 2026 (Vedlegg 3)
   Styret vil ikke foreslå noen økning i fellesutgiftene på årets budsjett
6. Gjennomgang av Brannsikring og Branninstruks for TB17 (Vedlegg 4)
7. Valg til styret

Styreleder	Trine Berle	På valg	Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem	Jack Evrin	På valg	Stiller til gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Bjørn Rognlien	På valg	Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem	Thomas Legaard Jensen	På valg	Stiller ikke til gjenvalg
Styreleder	Bjørn Engen	Ny	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Hege Jordheim	Ny	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Per Pfeffer	Ny	Stiller til valg for 2 år

8. Valg av styremedlem til Øvre Garasjelag. Einar Huseby har sagt seg villig til gjenvalg.

Det er ikke meldt inn noen nye saker til årsmøte 2026. Revidert innkalling sendes ut da Trine av helsemessige årsaker trekker seg fra gjenvalg.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen Styret i Torjusbakken 17

SAMEIET TORJUSBAKKEN 17
ORG.NR. 988441376, KLIENTNR. 2470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 049 580	959 790	0	0
Ladeinntekter elbil		0	31 800	0	0
Andre inntekter	3	1 646 313	81 658	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 695 893**	**1 073 248**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 605	-31 350	0	0
Konsulenthonorar		-12 873	-728	0	0
Drift og vedlikehold	4	-2 231 107	-479 098	0	0
Forsikringer		-123 845	-173 241	0	0
Festeavgift		-64 962	-64 962	0	0
Kommunale avgifter	5	-171 566	-152 068	0	0
Energi/fyring	6	-91 620	-75 504	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-78 432	-78 432	0	0
Andre driftskostnader	7	-10 045	-10 097	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 817 054**	**-1 065 478**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-121 162**	**7 770**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	20 823	23 258	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**20 823**	**23 258**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-100 339**	**31 028**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	31 028		
Fra opptjent egenkapital:		-100 339	0		

SAMEIET TORJUSBAKKEN 17
ORG.NR. 988441376, KLIENTNR. 2470

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	102
Forskuddsbetalte kostnader		32 481	32 481
Driftskonto OBOS-banken		4 112	135 005
Sparekonto OBOS-banken		655 308	254 720
SUM OMLØPSMIDLER		**691 901**	**422 308**
SUM EIENDELER		**691 901**	**422 308**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		300 540	400 879
SUM EGENKAPITAL		**300 540**	**400 879**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 096	11 743
Leverandørgjeld		385 265	9 686
SUM KORTSIKTIG GJELD		**391 361**	**21 429**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**691 901**	**422 308**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25/2 2026
Styret i Sameiet Torjusbakken 17

Anne Trine Berle Jack Chrystie Evrin Bjørn Rognlien

Thomas Leegaard Jensen

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 049 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 049 580**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	28 594
Kapitalinnkalling i juni	617 619
Kapitalinnkalling i mai	1 000 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 646 313**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vedlikehold utført av Servicealliansen Øst AS	-1 941 298
Oslo Kommune støtte	35 886
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 905 412**
Drift/vedlikehold bygninger	-183 422
Drift/vedlikehold elektro	-10 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 813
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-76 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 054
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 000
Kostnader dugnader	-3 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 231 107**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-120 550
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-47 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-171 566**

NOTE 6 ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-91 620
SUM ENERGI / FYRING	**-91 620**

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 000
Andre driftskostnader	-3 168
Andre kontorkostnader	-456
Gave, fradragsberettiget	-1 199
Bank- og kortgebyr	-2 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 045**

NOTE 8 FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	235
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 588
SUM FINANSINNTEKTER	**20 823**

PROTOKOLL FOR ÅRSMØTE 2026 I SØNDRE HUSEBY – ØVRE GARASJELAG 16 juni 2026

Årsmøtet ble gjennomført hos Gade i Torjusbakken 19A tirsdag 16 juni 2026, med følgende beslutningstakere:

- Hilde Søraas som representant for Torjusbakken 15
- Einar Husebye som representant for Torjusbakken 17
- Jon Arnt Jacobsen som representant for Torjusbakken 19
- Arild Rognerud som representant for Torjusbakken 20.

Alle beslutninger ble fattet enstemmig.

Saker til behandling: Det henvises til innkalling pr mail 8 juni 2026.

Sak 1: Møteinnkallingen godkjent.

Sak 2: Jo G. Gade ble valgt til møteleder. Jon Arnt Jacobsen ble valgt som protokollvitne.

Sak 3: Årsrapport og årsregnskap for 2025: Årsrapport godkjent. Årsregnskap godkjent. Det ble påpekt at garasjelaget bør belastes en andel av driftsutgiftene for det felles brannvarslingsanlegget i TB 19 og garasjen. Jon Arnt Jacobsen følger opp dette.

Sak 4: Budsjett for 2026: Godkjent.

Sak 5: Garasjeleie 2027: Garasjeleien ble sist justert i 2022. Den generelle kostnadsutviklingen tilsier at leien bør økes med 15%.
Vedtak: Garasjeleien for 2027 økes fra kr 200 til kr 230 pr måned, tilsvarende fra kr 2.400 til kr 2.760 pr år.

Sak 6: Innkomne forslag fra medlemmene – fullføring av oppussingen av garasjen utenfor tilfluktsrommet: Tre forslag var mottatt, alle relatert til oppussingen av garasjen.

Forslag fra Kari Patt, TB 19G, lyder: «Vi ser frem til ferdigstillelse av garasjen! Sånn halvferdig kan det ikke være! På flere p-plasser drypper det kondensvann? Kalkvann osv! Også på vår plass, det håper vi det blir slutt på. Vi må parkere ute, som flere naboer gjør, for ikke å «ødelegge» lakken og vinduer på bilen. Vi ser frem til fortsettelsen.»

Forslag fra styret i TB 19: Mycoteam skal før årsmøte gjennomføre nye fuktmålinger i betongdekket. Dersom resultatet av disse målingene ikke viser den ønskede reduksjon i fuktighet, vil styret i TB 19 at følgende vedtas på årsmøtet: «I erkjennelse av at det er faglig uenighet hvorvidt garasjetaket bør overflatebehandles med diffusjonsåpen maling med de fukt målinger som foreligger, ønsker vi at det engasjeres et uavhengig firma for å utarbeide en «second opinion» vurdering. Begrunnelsen for forslaget er at deler av garasjestyret støtter seg på en rapport fra Mycoteam, uten å vektlegge muntlige anbefalinger fra takstmann og engasjert malermester om at man trygt kan påføre diffusjonsåpen maling med de fuktigheter i betongdekket som er dokumentert. Befaring og gjennomgang av foreliggende dokumentasjon bør kunne gjøres innenfor en ramme på kr 25.000 inkl mva».

Forslag fra Anders Hofgaard, TB 20J: Han påpeker at for medlemmene fra TB 20 er det avgjørende at garasjen er funksjonell og sikker. Dermed har de støttet arbeidet som har vært nødvendig for å få slutt på vanninntrengning. Gitt størrelsesorden på kostnadene til utredning og rehabilitering av vanninntrengning/fukt, har de meldt fra om at øvrige arbeider av mer kosmetisk karakter ikke burde gjennomføres eller eventuelt avvente til et senere år. Garasjen trenger kort oppsummert ikke skinne fra alle flater. Hans forslag er derfor at det ikke blir mer oppussing av garasjen.

Kommentar: Før årsmøtet har Mycoteam montert 14 nye fuktmålere i betongen utenfor de 7 trapperommene i garasjen som tidligere ikke har hatt målinger. Dette er bekostet av styret i TB 19. Målinger fra samtlige 26 fuktmålere ble gjennomført 27 mai 2026. Det er spesielt to utfordringer i garasjen, fuktighet i betongen og kondensproblematikken.
Det er vanskelig å se noe entydig mønster ut fra fuktmålingene gjort i mai 2026 og de i september 2025. Det vil være behov for flere målinger for å kunne få til det. Det kan også spille inn at de to målingene ble tatt på forskjellige tidspunkter av året. Garasjestyret har, med støtte fra styret i TB19, besluttet å gjennomføre nye målinger i september 2026. Da vil vi også få registrert målinger gjennom et helt år av lufttemperatur og luftfuktighet i garasjen.
I og med at garasjetaket ikke er isolert, er det til tider utfordringer med mye kondens i taket, noe som også kan være til sjenanse for enkelte bileiere, ref innspillet fra Kari Patt. Kondensen kan reduseres, ikke elimineres helt, ved å installere avfuktingsanlegg. Garasjestyret vil derfor undersøke mulighetene for å finne frem til rimeligere løsninger for avfukting av garasjen enn det tilbudet som foreligger på ca 1 million kr.
En annen problemstilling er relatert til maling av fuktig betong. Det er ingen som stiller spørsmålstegn ved Mycoteams kompetanse og hvordan de håndterer fuktmålingene i betongen, men eksperter på maling er de ikke. Styret i TB 19 mener at det er behov for et bedre fakta grunnlag når det gjelder maling av fuktig betong. Jon Arnt Jacobsen utdypet dette, og årsmøtet ble enige om hvordan dette kunne følges opp.

Vedtak:
1 Årsmøtet tar til etterretning at:
- Det gjennomføres en ny fuktighetsmåling i garasjen i september 2026.
- Garasjestyret vurderer flere løsninger for etablering av et avfuktingsanlegg.
2 Årsmøtet beslutter at det innhentes tilfredsstillende faktagrunnlag om konsekvenser ved/implikasjoner av/ muligheter for maling av fuktig betong i garasjen.

Sak 7: Økonomi – behov for ekstra innbetaling fra medlemmene: Arbeidet som Wettergren Fasade AS utførte høsten 2025 medførte en utgift på kr 889.138, mens den ekstra innbetalingen på kr 7.500 pr medlem utgjør kr 480.000. Differansen, kr 409.138, tilsier en ekstra utgift på kr 6.392 pr medlem. Garasjestyret har ikke behov for å be om så mye penger, men trenger noe ekstra innbetaling for å ha balanse i regnskapet og en liten «buffer» for fremtidige utgifter i 2026. Ved å kunne innkalle kr 2.500 fra hvert av medlemmene, til sammen kr 160.000, vil garasjelaget ha en «buffer» på ca kr 90.000.
Vedtak: Garasjestyret gis tillatelse til å kalle inn kr 2.500 fra hvert av medlemmene i garasjelaget.

Sak 8: Valg av garasjestyre og revisor: Disse ble valgt for ett år:
- Styreleder: Jo G. Gade, TB 19
- Styremedlemmer: Arild Rognerud, TB 20 og Einar Husebye, TB 17
- Revisor: Thomas Leegaard Jensen, TB 17.

Sak 9: Godtgjørelse til styret: Settes til kr 0.

Oslo, 17 juni 2026

Jo G. Gade
Møteleder
(Sign)

Jon Arnt Jacobsen
Protokollvitne
(Sign)

Husordensregler Sameiet Torjusbakken 17

September 2021

SAMEIER SKAL BEBO LEILIGHETEN UTEN Å GENERE NABO

1.1. Det skal være mest mulig ro mellom kl.2200 og kl.0700

1.2. Banking eller elektrisk boring eller lignende må ikke finne sted lørdager etter kl.1700 og på søn- og helligdager

1.3. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt. Øvelser kan skje med fullt hensyn til nabo

1.4. Bruk av musikkanlegg og instrumenter er kun tillatt ved selskapelighet hvor naboer er underrettet på forhånd

1.5. På terrassene skal det være begrenset bruk av radio og musikk. Grilling kan skje, hvis man tar hensyn til naboene. Ved spyling eller vasking av terrassen må man påse at det ikke renner vann ned til nabo.

VEDLIKEHOLD AV FELLESROM

1.1 Renhold av oppgangen, fellesboder og berederrom er sameiers ansvar, gjerne etter oppsatt liste. De private boder skal holdes i orden og ikke oppbevare matvarer som kan forderves og gi unødig lukt

1.2 Plassen under trappen i underetasjen, kan brukes etter gjensidig avtale av hensyn til dem som har sin inngang der

1.3 Belysning inne i oppgangen skal være sameiers ansvar. Oppussing av oppgangene eller større vedlikehold eller oppgradering er de tre sameieres felles ansvar og deles i tre like deler

1.4 Inngangspartier og trappene skal holdes fri for private effekter hvis intet annet er avtalt

1.5 I fellesboden i underetasjen skal det være fri adgang til sikringsskapet, slik at e-måler kan avleses uhindret. Det skal være like god plass til alle beboeres effekter

1.6 Hoveddøren skal alltid holdes låst. Det er hver enkelt sameiers ansvar

1.7 Takvifter skal være i kontinuerlig drift (Vifter for bad og toaletter)

1.8 Søppel skal være godt emballert og legges i de respektive kasser. Papir legges i egen kasse. Kartonger skal brettes sammen og bankes flate og legges i papirkassen. I søppelkassene legges kun restavfall, plast og matavfall. Søppel må ikke settes ved siden av eller oppå kassene

1.9 Større avfall og skrot kjøres bort

1.10 Egen container for rehabilitering skal styret anvise plass til

HUSDYRHOLD

1.1 Hund eller andre husdyr skal godkjennes av styret og naboer i samme oppgang

1.2 Styret kan med saklig grunn nekte dyrehold. Saken kan da føres frem for sameiermøtet til avstemming med 2/3 flertall

1.3 Innvilges hundehold, gjelder de vanlige regler om båndtvang, lufting og renslighet. Overtredelse av disse regler, spesielt tilgrising av ekskrementer på eiendommen, kan føre til at tillatelsen til hundehold trekkes tilbake av styret.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

1.1 Ved fornyelse av markiser skal fargen harmonere med de eksisterende

1.2 Utvendig forandringer som innvirker på husets eksteriør eller forandring som krever bygningsmyndighetenes godkjennelse, skal på forhånd forelegge styret til godkjennelse

1.3 Det samme gjelder større bygningsmessige innvendige forandringer, som medfølger inngrep i bærende vegger eller konstruksjoner og lignende.

1.4 Takutspringet foran stuevinduet skal ikke beplantes, og må ikke brukes som oppholdsplass. Det skal holdes fri for mose

1.5 Når det gjelder full renovering av leiligheter, bør det legges fram en plan for styret for godkjenning. Dette gjelder i hovedsak VVS, strøm- og byggmessige konstruksjoner. Arbeidet kan kun utføres mellom kl.0800 og 1600, og kun i ukedagene.

DIVERSE BESTEMMELSER

1.1 Sameier er ansvarlig for enhver skade, som medlemmer av hans husstand uaktsomt påfører bygning, anlegg, utearealer mv.

1.2 Fremleie av leiligheten skal godkjennes av styret i god tid før innflytting. Uten saklig grunn kan ikke framleie nektes. Sameier plikter å sette seg inn i husordensreglene, som er en del av leieavtalen

1.3 Sameier som lar andre enn sin egen husstand disponere ledigheten, og som får utlevert nøkler i kortere eller lengre tidsrom, uten formell leieavtale, har det fulle ansvaret for gjestene/ leiernes atferd

1.4 For øvrig henvises til norsk Lov om eierseksjoner i kraft av 1.januar 1998

1.5 Sameier må påse at leiligheten ved lengre fravær er forsvarlig låst og at alle vannkraner, hovedkraner i berederrom i underetasjen er stengt, slik at det ikke oppstår lekkasjer.

Parkering Torjusbakken 17

Regler og Retningslinjer

September 2021

1.1 Parkering gjelder én bil pr husstand, og skal skje på tildelte plasser.

1.2 Parkering langs husveggen er ikke tillatt. Dette hindrer manøvrering inn på parkeringsplass for andre sameiere

1.3 Det er ikke avsatt plass til gjeste-parkering

1.4 Snuplassen skal ikke benyttes som parkeringsplass for beboere eller deres gjester

1.5 Plassen nedenfor søppelkassene er ikke parkeringsplass.
Helsearbeidere og håndverkere med oppdrag i TB17 kan imidlertid benytte denne plassen til parkering

1.6 Plassen nedenfor E inngangen skal ikke benyttes til parkering

1.7 IKKE parker på varmekabler om vinteren

1.8 Vask og rengjøring av bil skal gjøres mellom oppganger og skal ikke stå til hinder for annen passasje. Husk å gjøre rent etter vask, og steng vannet med kranen på veggen.
Slipp ut vannet i slangen – så den ikke står under trykk

1.9 Det er enhver sameiers plikt å informere familie, venner, håndverkere og andre om gjeldende regler og retningslinjer.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET TORJUSBAKKEN 17, GNR 29, BNR 587 I OSLO

Paragraf 1

SAMEIETS NAVN OG EIENDOM

Sameiets navn er Sameiet Torjusbakken 17.

Eiendommen Torjusbakken 17, gnr. 29, bnr. 587 i Oslo, er delt opp i 15 seksjoner. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Lovdata gjelder for sameiet der ikke annet følger av disse vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at vedleggenes pkt. 3 (sameiets ansvar) og pkt. 7 (eier-seksjonens ansvar) er avvikende i.h.t. Eierseksjonsloven og at disse er enstemmig vedtatt av beboerne

Paragraf 2

a /. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor, sameier og sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

b /. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved varsel senest 6 uker før møtet avholdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap og driftsbudsjett for inneværende år. Styret fremlegger driftsbudsjett for kommende år. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles skriftlig til styret senest 4 uker før møtet. For at slike forslag skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i revidert saksliste som sendes ut senest 2 uker før årsmøtet.

c /. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 høyst 20 virkedagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.
Hovedinnholdet i forslaget må være beskrevet i møteinnkallingen.

d /. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle og godkjenne inneværende års driftsbudsjett og evt. investeringsbudsjett hvis dette er påkrevet
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
5. Foreta valg etter paragraf 3 a/. og g/.

Det ekstraordinære sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som ~~skal~~ behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal oppbevares av styrets leder og holdes tilgjengelig for sameierne.
I tillegg skal protokollen arkiveres digitalt.

e /. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall, men det vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse som må anses som vesentlige (Ref. Lov om Eierseksjoner, § 49, 50 og 51 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Lovdata
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse. Adgangen til endring av vedtektene er begrenset av at disse ikke må stride mot det som følger Lov av eierseksjoner av 1997.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Ved salg eller fremleie av bruksenhet må styrets godkjennelse innhentes på forhånd. Slik godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av alle sameierne.

f /. INHABILITET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor 3. - tredjemann -eller om 3. - tredjemanns - ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Paragraf 3.

a/. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Valget gjennomføres fortrinnsvis rullerende.
Styrets leder velges særskilt. Styrets leder skal velges for 2 år og kan gjenvelges.
Styret skal bestå av leder og minst 3 – tre - styremedlemmer. Styremedlem tjenestegjør i 2 - to år, og kan gjenvelges.
Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

b/. INNKALLING TIL STYREMØTER

Det innkalles - skriftlig - til styremøte av styrelederen etter behov eller når 2 - to - styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid sted og dagsorden før møtet, og de saker som vil bli behandlet.

c/. STYREMØTER

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal skrive referat fra alle sine møter. Referatet skal godkjennes av alle styremedlemmer før referatet digitalt arkiveres. Kort oppsummering av styremøtet skal sendes ut til alle sameiere. Informasjon formidles som hovedregel via felles e-post til alle sameiere. Styret har ansvar for å sende ut relevant og viktig informasjon som angår sameierne, herunder tidsplaner for arbeid, estimerte kostander på prosjekter osv.

d/. STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører.
Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet.
Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Lovdata
Styret er forpliktet til å holde gården fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når 3- tre -medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter paragraf 2 e/. representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.
Sameierne forpliktes ved underskrift av 3 - tre eller flere styremedlemmer i fellesskap.

e/. INHABILITET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

f/. FORHOLDET TIL SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE

Styrets leder eller den styret måtte bemyndige representerer sameiet i styret for Søndre Huseby Boligstiftelse. Vedtak i stiftelsens styre av vesentlig betydning for det enkelte sameie må for å være bindende for sameiet vedtas av sameiermøtet.

g/. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Vedrørende revisjon gjelder de til enhver tid gjeldende krav i loven.

h/. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, skal henvendelsen rettes til styret. Dette kan gjøres ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse. Styret har ansvar for å informere sameierne løpende om gjeldende e-postadresse.

Krav i vedtektene om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Paragraf 4.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Bruksenheten og sameiets fellesområder må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres eller sjeneres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. For øvrig gjelder de til enhver tid gjeldende husordensregler. Endringer i gjeldende husordensregler kan vedtas med alminnelig flertall i sameiermøtet.

Vedlikeholdet av bruksenheten - inklusive terrassen og tilhørende yttervegger som en del av eierseksjonen - påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper eller slik at 3. – tredjemann påføres skade kan sameiermøtet med alminnelig flertall beslutte vedlikeholdet utført for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsplikten er definert i eget vedlegg som er en del av vedtektene.

Dersom vannskader og lignende forsikringssaker oppstår og forholdet er dekningsberettiget etter sameiets forsikringsavtale, dekker den aktuelle sameier den avtalte egenandel i henhold til forsikringsavtalen. Eier av leilighet hvor skade inntreffer, må utvise aktsomhet og etter evne forsøke å begrenseskadens omfang. Videre må eier uten ugrunnet opphold meddele styret om den inntrufne skade.

Paragraf 5.

RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrett. En sameier kan eie maksimum 2 bruksenheter

Paragraf 6.

FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles etter følgende brøk:

1. etg. *– 33, 65%*
2. etg. *– 32, 44%*
3. etg. *– 33, 92%*

Vedlikehold og utgiftsfordeling er definert i eget vedlegg til vedtektene.
Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiften enn det fordelingsnøkkelen tilsier.

Sameierne skal dekke fellesutgifter forskuddsvis med et beløp som fastsettes i sameiermøtet etter forslag fra styret basert på budsjett.

Paragraf 7.

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Paragraf 8.

ETTERSYN M.V.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Ved lengre tids fravær må sameier påse at øvrige sameiere/bygget ikke påføres skader eller utgifter av noen art, grunnet mangel på oppfølging/kontroll av innvendig og utvendig natur. Som eksempel kan nevnes rengjøring terrassesluk/ - gulv/- dør etc.

Paragraf 9.

MISLIGHOLD

Den enkelte sameier må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 - tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-06-26-86?q=tvangsfullbyrdelsesloven.

VEDLEGG SAMEIET TORJUSBAKKEN 17

VEDLEGG TIL SAMEIETS VEDTEKTER

VEDLIKEHOLD OG UTGIFTSFORDELING

SAMEIETS ANSVAR

1	Samtlige utvendige tak, piper og beslag er å betrakte som en del av bygget.
2	Skader oppstått på grunn av ytre påvirkninger av bygget.
3	Samtlige yttervegger, med unntak av vinduer /skyvedører samt trevegg som vender mot terrasse. Utvendig treverk på balkongkasser (2.og 3. etg). Beising av alt treverk og maling av all betong.
4	Belysningsarmatur og stikkontakt ved hovedinngang, samt vegg/stolpe belysning.
5	Felles ventilasjonsvifter og ventilasjonsanlegg fra våtrom og oppholdsrom eierseksjonene og fra felles areal i oppgangene.
6	Elektriske anlegg og ventilasjonsanlegg inn til el-tavlene i eierseksjonene samt elektriske anlegg og installasjoner til svømmebassengene frem til el-tavlene/hovedsikringen i teknisk rom på terrassene.
7	Internett og TV frem til inntak til hver eierseksjon.
8	Utvendige og innvendige vann- og kloakkrør som ikke dekkes under pkt. 8 (eierseksjonens ansvar)
9	Hovedinngangsdør med dørpumpe, utvendig trapp og rekkverk
10	El-opplegg frem til ladeboks for el-bil

OPPGANGENS ANSVAR

1	Innvendig bygg i oppgangen er felles for oppgangens eierseksjoner. Felles inngang, trapp med repos, areal under trapp og fellesrom.
2	Alle beboere i oppgangen er forpliktet til å holde felles rom som rom med El-skap og berederrom ryddige og fri for brennbare enheter. Det skal være god plass og fri tilgang til service i disse rommene.
3	Bruk av areal under trapp i underetasjen forutsetter at alle eierseksjonene i oppgangen er enige om dette.

EIERSEKSJONENS ANSVAR

1	All reparasjon/vedlikehold relatert til terrassen unntatt beising og maling.
2	Blank
3	Skader som oppstår på fellesområdet ved inn- og utflytting i leilighet.
4	Blank
5	Markiser, utvendige persienner og utvendig belysninger på terrasse og alle private installasjoner av ulik natur etc. Alt som er å betrakte som en del av eierseksjonen.
6	Alt som er innenfor eierseksjonens 4 vegger inkludert ventilasjonsdeksler og evt. vifter på tak fra kjøkkenhette og/eller pipe.
7	Trevegg mot terrasse inklusive vinduer og dører samt treverk på innsiden av balkongkasser og eventuelle individuelle endringer fra det opprinnelige.
8	Individuelle varmtvannsberedere (inkl. rør), VVS-anlegg fra stoppekran i berederrom samt utvendig(e) vannkran(er) på terrasse og ev. skader relatert til dette.
9	Private boder
9	Balkongkasser, planter og jord
10	Alle anlegg relatert til svømmebasseng

Sameiet Torjusbakken 17

Forvaltning/Drift&/Vedlikehold

Revisjon	Dato	Endringer:
02	23.03.2026	Branninstruks og div ny teknisk informasjon
01	13.01.2022	Etablerering

Innhold

1 Generell Informasjon 4
1.1 Formål med dokumentet 4
1.2 Generell Informasjon 4
1.3 Forsikring 4
1.4 Trimhuset 4
1.5 SHB 4
1.6 Garasje 4
1.7 Gjesteparkering 4
1.8 Vibbo 4
2 Brannsikring 5
2.1 Brannvarsling og rømningsveier 5
2.2 Årlig Inspeksjon og Egenmelding 5
3 Teknisk informasjon 6
3.1 Strøm 6
3.2 Varmekabler gårdsplass/oppkjørsel 6
3.3 Varmekabler tak-nedløp 6
3.4 Ventilasjon 6
3.5 Pipe avtrekks-vifte 6
3.6 Kjøkken avtrekks-vifte 6
3.7 Vann 7
3.8 Varmtvann 7
3.9 Utelys 7
3.10 Internett/TV 7
3.11 Utekran 8
3.12 Stige 8
3.13 Tak 8
3.14 Varmepumpe 8
3.15 Skadedyr 8
3.16 Døråpner 8
3.17 Fasade opp-pussing 9
3.18 Opp-pussing av bolig enheter 9
3.19 Teknisk Data 9
4 Styret 10
4.1 Generell Informasjon 10
4.2 Beslutningsprosess 10
4.3 Årsplan for styrearbeid 11
5 Viktige forutsetninger 14
5.1 Prosjekter 14
5.2 Representasjon i garasjestyret 14
5.3 Vannlekkasjer 14

Vedlegg 1 Situasjonskart Torjusbakken 17 15
Vedlegg 2 Situasjonskart SHB 16
Vedlegg 3 Brann-instruks 17
Vedlegg 4 Egenmelding TB17 18
Vedlegg 5 Årlig inspeksjon – Styrets Sjekkliste..... 19

1 Generell Informasjon

1.1 Formål med dokumentet

Gi sameiet en oppslagsbok, med viktig informasjon. l

1.2 Generell Informasjon

Sameiet Torjusbakken 17 er registrert i Brønnøysundregisteret.
Bygslet tomt på 3.668 m^2 administreres av SHB, se Vedlegg 1.
Organisasjonsnummer: 988441376. Gnr.: 29, Bnr 587.
Koordinater: N6652429 Ø257549
Byggeår: 1972

Alle sameiene i området er organisert i Søndre Husebyskogens Boligstiftelse (SHB), som skal ivareta felles interesser for sameiene,

1.3 Forsikring

Bygningen er forsikret i Tryg Forsikring. Forsikringen dekker også styreansvar.
All kontakt med Tryg skal gå gjennom Styreleder i sameiet til OBOS.
Forsikringsnummer/Polisenr: 3726572

1.4 Trimhuset

Alle eierseksjoner (leiligheter) i SHB er medeier av trimhuset, 219 i alt.
Eierseksjonene i Torjusbakken 19 står i en særstilling, da trimhuset står på denne eiendommen.
Hva som skal skje med Trimhuset er uavklart

1.5 SHB

Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) forvalter alle fellesområder i SHB, samt vaktmestertjenester (gressklipping og snøbrøyting mm).
Det er 11 hus i stiftelsen, 219 leiligheter, se vedlegg 2

1.6 Garasje

Alle eierseksjoner har parkeringsplass i anlegget under TB19. Leien dekkes av husleien (p.t. 200 NOK/mnd). Fjernkontroll til garasjeport kan fås av garasjestyret.
Se vedtekter for Garasjeanlegget, lagret på VIBBO under Garasje.

1.7 Gjesteparkering

Vi deler gjesteparkeringen utenfor TB20 (se vedlegg 2) med TB15 og TB20.

1.8 Vibbo

Sameiet bruker VIBBO som dokumentlagrings portal

2 Brannsikring

Sameiet skal ha en god og pålitelig brannsikring av boenheter og fellesareal. Brannsikring i Sameiet er 3-delt:

- Brannvarsling og rømningsveier
- Branninstruks (Vedlegg 3)
- Egenmelding (Vedlegg 4) og Årlig inspeksjon – Styrets sjekkliste (Vedlegg 5)

2.1 Brannvarsling og rømningsveier

Alle leilighetene skal utstyres med godkjente varslere og med godkjent brannslukkingsutstyr (brannslange og/eller slukkeapparat). Hver fellesoppgang skal ha minst en brannvarsler i hver etasje. Sameiet har etablert en Egenmelding (Vedlegg 4) som skal fylles ut og sendes Styret en gang per år.

For alle boenheter i U., 1. og 2. etg er primær rømnings vei gjennom felles ytterdør i 1. etg. Alternativ rømningsvei er utgang til balkong. Dette er godkjent som rømningsvei dersom det er mindre enn 5 m fra toppen av rekkverket (blomsterkassen) og ned til etasjen under/bakken. Dette kravet er oppfylt for TB17.

Styret anbefaler imidlertid at beboere i 1. etg og 2. etg går til anskaffelse av en løs aluminiums stige på minst 3 m (2.etg) eller 4 m 1.etg) som oppbevares på terrassen. Dette muliggjør en tryggere alternativ rømningsvei.



For boenheter i 1 etg kan stigen benyttes som en sikrere rømningsvei fra terrassen ned til underetasjen og derfra over mur ned til bakkenivå. For 17 D og 17E kan alternativt soverooms-vindu (uten gitter) mot gårdsplassen benyttes. For boenheter i 2. etg. kan stigen benyttes som en sikrere rømningsvei fra terrassen og opp til taket og derfra ned tak-stigen (med rygg-bøyle) på gavlvegg mot Husebyskogen. Koden for låsen er 2412. Alternativt kan stigen også benyttes ned til terrasse 1. etg og derfra ned til U.etg.

2.2 Årlig Inspeksjon og Egenmelding

Styret skal gjennomføre årlige inspeksjoner for å ivareta brannsikkerhet og for å forebygge skader og ulykker (Vedlegg 5 Årlige Inspeksjon). For å ivareta brannsikkerhet og for å unngå skader og ulykker har Sameiet Torjusbakken 17 vedtatt å innføre en årlig egenmelding for hver enkelt leilighet (Vedlegg 4 Egenmelding). Følgende skal kontrolleres.

- Røykvarsler/batterier
- Brannslukningsapparat (utskifting etter 10 år)
- Gass/propan apparater i leiligheten
- Sikringsskapet – jordfeil bryter
- Ryddig tilkomst til rømningsvei

3 Teknisk informasjon

Huset ble bygget i 1972, og er i betong. Fasader er delvis forblendet i murstein, delvis i malt betong, og delvis tre-panel. Etasjeskiller og alle bærende vegger er i betong.
Takkonstruksjon er flatt betongtak med overtak i tre. Lufting 30-60 cm mellom disse tak. Isolasjon er lagt på betongen.

3.1 Strøm

Det er en sikringstavle i hver oppgang. Her er strømmåler for oppgangen (felles), samt for hver leilighet. Det er også en del felles brytere (for felles forbruk), takvifte, varmekabler, etc.
Seksjonenes forbruk overføres automatisk, og fordeles likt på alle eierseksjoner.

3.2 Varmekabler gårdsplass/oppkjørsel

Varmekabler er lagt langs husrekken fra inng. A - inng. E med sløyfer inn mot alle inngangene. En sløyfe går videre nedover oppkjørselen med forgrening til søppelkassene ned til innkjøring til TB15.
Kablene styres av automatikk i sikringsskapet i inng. A.
NB Ifølge Rune Nåtås er det hensiktsmessig at automatikken styrer, ingen manuell styring i driftsperioden. 17A (Jack/Henning) kontrollerer at kablene ikke står på når det ikke er snøvær.
Føler på taket over inng. A bør vaskes/renses 1 gang pr år (dugnad).

Styret skal ha oversikt over trasè for varmekabler og informere entreprenør ved bestilling av evt. graving på gårdsplassen. For å sikkerstille at varmekabel ikke blir ødelagt. Når graving skal skje i nærheten av varmekablene må kabelpåvisning utføres.

3.3 Varmekabler tak-nedløp

Alle nedløp fra tak på utspring (foran stuevinduer) er utstyrt med varmekabler for å sikre at de ikke tettes av is. De styres fra føler på veggen rundt hjørnet ved E inngangen, som slår på/av bryter i sikringsskap i fellesbod i alle innganger.



3.4 Ventilasjon

Huset har mekanisk undertrykksventilering på badene med en felles avtrekksvifte for hver oppgang. Denne styres trinnløst fra bryter i sikringsboksen. Ventilasjonsviften skal alltid være på.

3.5 Pipe avtrekks-vifte

Egen elektriske avtrekksvifte plassert på toppen av hver enkelt pipe, er hver enkelt eiers ansvar. Det er generelt dårlig trekk i pipene, og vedfyring medfører ofte at røyk trekkes ned i pipeløpet til nabo i samme inngang. De fleste har pipeavtrekk på taket, som reduserer problem hos nabo. Det oppfordres til sameierne å ta hensyn og bruke sunn fornuft pga. røykplagen.
På VIBBO ligger det et notat som viser pipe/vifte oversikter på taket i TB17.

3.6 Kjøkken avtrekks-vifte.

Egen avtrekksvifte (på taket) er den enkeltes ansvar.

3.7 Vann

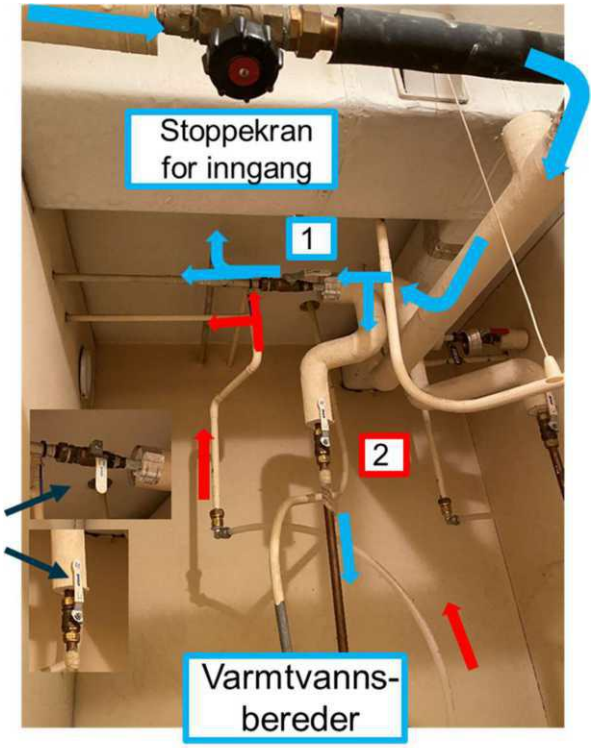
Vannmåler for hele huset finnes i el-tavle rommet i oppgang A. Styret leser av i oktober og registrer på Oslo Kommune Vann og Avløps etatens hjemmesider.
Brukernavn: 9075 Passord: 849587

Hovedkran/stoppekran for huset ved siden av vannmåler i oppgang A.

Stoppekran respektiv inngang er i bereder rom og på hoved-ledning vann. Drei rattet med klokken for stengning av vannet til hele oppgangen.
Stoppekran respektiv leilighet i berederrom - følg vannledningen videre (se vedlagt bilde).
1: stoppekran for kaldt vann
2: stoppekran for varmt vann (dvs stoppekran for bereder)

Kranen er stengt når hendelen er på tvers av røret
Kranen åpen når hendelen er parallell med røret.

Alle beboere skal vite hvor disse er, og hvordan de stenges. I tillegg er det stoppekran inne i hver enkelt leilighet, det er beboerens ansvar å vite hvor den er den/de er lokalisert.



3.8 Varmtvann

Hver leilighet har egen varmtvannsbereder, plassert i fellesbod i kjeller. Berederen trekker strøm fra den enkelte leilighet.

3.9 Utelys

Utelysene, 3 lampestolper lang oppkjørsel, lamper på trappehus ved A, C og E inngangene og gavl-vegg mot Huseby skogen. Disse styres av skumringsrele med sensor som er festet til venstre for trappehus i A inngangen, og styringsenheten finnes i sikringsskap i TB17 A. Lampene over inngangsdøren styres også av skumringsrele, bortsett fra D-oppgangen som er koblet direkte.

TB17 dekker strømkostnader for lys på alle 3 lampestolpene i oppkjørselen fra Torjusbakken og opp til TB17's gårdsplass, mens TB15 har ansvaret for å skifte pærer. Lampestolpe ved gjerdet langs gangvei til garasjen styres av et skumringsrele hos TB19.

3.10 Internett/TV

Internett/TV abonnement fra Telia er inkludert i fellesutgiftene for alle leiligheter i sameiet. Hver enkelt kan selv oppgradere abonnementet.
Fibernett ble installert i 2025.

3.11 Utekran



Utekranen må stenges før frosten setter inn. Stengekranen er i taket i felles El bod i inngang C. Vannet i røret må tappes ut vha den hvite ventilen ved stoppekranen. I tillegg må kranen ut være delvis åpen.

3.12 Stige

En Skyvestige er hengt opp i nord/østre hjørne av parkeringsplass, den er låst med hengelås med kode (2412).

På gavl-veggen mot Husebye skogen har sameiet for tilkomst til taket installert en fastmontert stige med rygg-bøyle og kodelås (2412).

3.13 Tak

Membran på taket samt alle takutspringene (med unntak av 17D 1. etg) ble skiftet i 2019 av Follo Tak.



I 2023 ble det montert en ny «innsats» tak-slukene i 17C, 17D og 17E med den hensikt å fungere som «fordrøynings mekanisme» for Blücher tak sluk. Innsatsen består av ett stamrør med hull slik at maks kapasitet per sluk er 3,5 – 4L/sek. Høyden på stamrøret er 25cm. Løsningen ble utviklet av Blücher i tett samarbeid med Follo Tak og Sameiet. Follo Tak har bekreftet at løsningen ikke påvirker garanti vilkårene på taket.

Bakgrunnen for tiltaket er at ved styrt regn >2mm/min får vi tilbakeslag i bunnledningen, noe som igjen har medført vann-lekkasjer i enkelte leiligheter.

3.14 Varmepumpe

Styret har innhentet godkjenning fra både Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten (pbe) og Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) for installasjon av varmepumpe i Sameiets boenheter. Godkjennelsen er gitt med visse betingelser som plassering, lydnivå og støy.

Etablering av varmepumpe er ett tiltak med søknadsplikt til sameiet TB17 og forbundet med ett søknads gebyr på kr. 1 500 for å dekke pbe grunngebyr for godkjenning. Søknads-skjema fås ved henvendelse til Styret.

3.15 Skadedyr

Ved observasjon av skadedyr som sølvkre og skjeggkre skal Styret informeres for å kunne danne seg en formening om omfanget og mulig tiltak. Rentokil utførte bekjempning av sølv/skjeggkre i hele Sameiet våren 2023. Hus forsikringen dekket kostnadene med unntak av egenandel.



3.16 Døråpner

OBOS har i samarbeid med Oslo Låsservice montert Danapadene ved inngangsdørene. Styret bør skifte kode minst en gang annethvert år av sikkerhets-messige grunner.

Hvis kodelåsen/Danapadden på inngangsdøren er «død» er det som regel batteriene som må byttes. Trykk ned låse splinten (fjærbelastet) med binders/spiker/skrue som vist på bildet. Vri «Danapadden» litt mot urviseren og lirk den av. På baksiden av «Danapadden» er det en liten boks som inneholder 4 stk AAA batterier.



Når «Danapadden" skal re-installeres må den roteres til den kommer inn i sporene og roteres så med urviseren til den fjær-belastede låse pinnen treffer hullet i padden.

3.17 Fasade opp-pussing

Østfasaden og begge gavl-veggene ble oppgradert i 2025 med nytt panel, vindsperre og isolasjon. Alle vinduene ble byttet med unntak av i 17A 2.etg og 17D 2.etg da disse seksjonene har vinduer fra 2015 eller nyere.

3.18 Opp-pussing av bolig enheter

Større oppussing med endring av bærevegger, etc skal avklares med Sameiet. Retningslinjer /anbefalinger på oppussing av terrasser, spesielt med hensyn til lekkasjeprevensjon finnes i eget dokument.

Alle må være oppmerksomme på avløpsrør fra terrassene i 1 og 2 etg, som kommer loddrett ned i murveggen i etasjen under mellom soverommene ut mot terrassen.

Det betyr at man ikke må montere festeanordninger i denne veggen uten å få anvist hvor avløpsrøret er monter (det gjelder for leilighetene i U. og 1. etg.

3.19 Teknisk Data

Murmaling	Jotun 1141 NCS 2505-Y20R	Natural Beige
Panelbeis	Jotun Trebitt Tjærebrun – 0676 Trebitt 9133 Stølsbrun	
Lyspærer utelys	Osram Vialox Nav-E, Super 4Y, Son-E Plus, 70W – E27	Kjøpt fra Lysman.no (til ca. 200 NOK/stk i 2017).
Persienner	Brun	
Markiser	314006 UV 80 Marineblå	.

4 Styret

4.1 Generell Informasjon

Sameiets formål er å ivareta beboernes/sameiernes felles interesser i forbindelse med driften av bebyggelsen og eiendommen. Sameiets beslutningsorgan er Årsmøtet og lovlig innkalte sameiermøter.

Sameiet ledes av et styre som velges av Årsmøtet og som er bemyndiget til å opptre på Sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styrets ansvar er å sørge for daglig drift, vedlikehold, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret plikter å forstå vedtektene som er styrets viktigste arbeidsverktøy. Gjeldende vedtekter sier klart og utvetydig at alle "spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for og avgjøres av sameiet".
Styret skal utnytte kompetanse og kunnskap i sameiet.
Styret skal opptre upartisk i tvister og uoverensstemmelser mellom sameiere.

Internkontroll system for å vise at styret har gode rutiner for oppfølging av alle tilsynsoppgaver og følge respektive lover og forskrifter.

Alle møtereferat fra Styremøter; sameiermøter, prosjektmøter, SHB, garasjestyret mm skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere i sameiet i Vibbo.

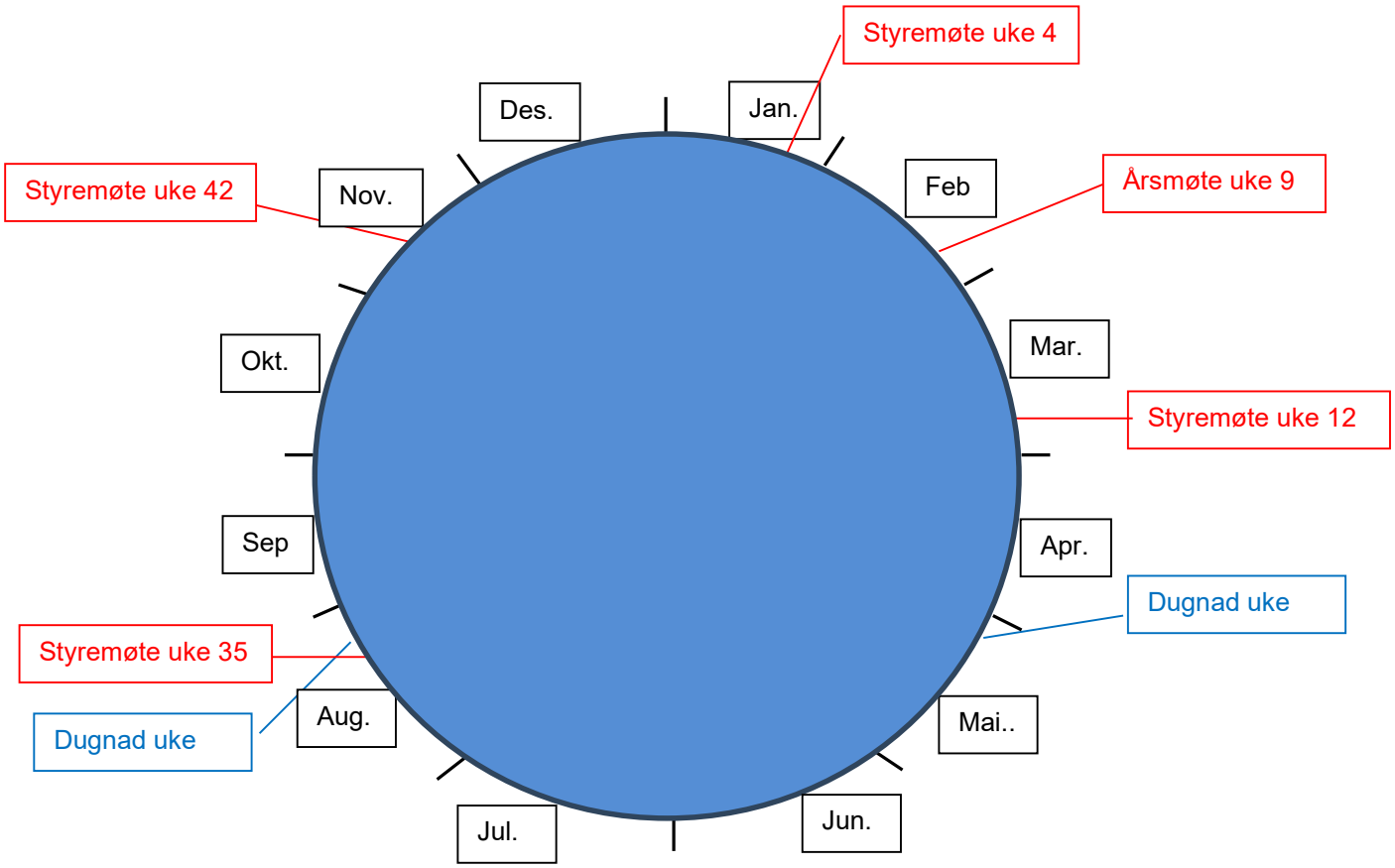
4.2 Beslutningsprosess

Dokumentet "Status oppgaver og prosjekter Sameiet Torjusbakken 17" er sentralt mht. prioritering av oppgaver som ønskes utført i sameiet. Forslag til oppgaver/prosjekter sendes inn til styret og føres opp i dokumentet. Prioritering av oppgaver gås gjennom på sameiermøtet og er førende for styret.

For å sikre at Sameiet skal slutte lojalt opp om valg av løsning er det viktig at Styret gir en kort redegjørelse til Sameiet for valg av løsningen. En slik redegjørelse bør inneholde;

1. Forberedelse.
2. Finn alternative valg.
3. Fastsett konsekvensene av forskjellige valg.
4. Velg kriterier for beslutningen.
5. Vurder de forskjellige konsekvensene opp mot kriteriene og mot hverandre.
6. Valg

4.3 Årsplan for styrearbeid



Nedenfor beskrives hva hovedpunktene i hvert styremøte kan inneholde. Det bør være et krav at alle styremedlemmer møter, så lenge de har mulighet til dette enten personlig eller digitalt. Dette fordi det er viktig at alle er informert om viktige saker og kan overta, dersom sykdom eller annet nødvendiggjør dette. Antall styremøter må vurderes etter behov, men nevnte fire møter, er et minimum for å få behandlet og forberedt de sakene, som styret har ansvaret for. Utover dette vil det alltid dukke opp saker, som styret må ta «på sparket». Dette kan man løpende informere beboerne om via mail eller lapp i postkassen og krav om tilbakemelding, dersom situasjonen krever dette.

Det er også viktig at styret fordeler viktige ansvarsoppgaver seg imellom og at beboerne vet hvem som har ansvaret for hva. En god regel er å bekrefte innkomne eksterne og interne mail og gi en kort beskjed om hva man har tenkt til å gjøre med mailens innhold.

Årsmøte er foreslått lagt til uke 9, men kan av styret justeres til annen uke. Viktig at det gjennomføres så raskt som mulig etter årsskiftet. Grunnen er at man kan få vedtatt saker meldt inn til årsmøtet og at styret kan igangsette vedtatte tiltak i løpet av våren. Tidligst mulig årsmøte harmonerer også best med utarbeidet likviditetsbudsjett og oppfølging av dette.

Nedenfor legges uke 9 som uke for årsmøtet.

Styremøte uke 4 - nytt år.

Hovedsak i styremøte uke 4 er forberedelser til årsmøte (uke 9). Men vær klar over at svært mange og viktige ting som gjelder årsmøtet, er ferdig bearbeidet, styrebesluttet og meddelt beboerne allerede i styremøter høsten før. Styremøtet i uke 4 er derfor mer et praktisk arbeidsmøte.

Styret sørger for følgende:

- Dato for årsmøte og hvor det skal avholdes, meddeles beboerne.
- Fremleggelse av årsregnskap og vurdering om budsjett (laget i uke 42) må justeres.
- Styrets leder skriver styrets årsberetning. Gjennomgås og underskrives av hele styret.
- Evt. saker fra beboere eller styret selv - som krever årsmøtebehandling - redegjøres for. Hva som krever årsmøtebehandling, må nærmere defineres av årsmøte. (Normalt enten kostnadsnivå og/eller viktighet for alle beboere).
- Nevnte papirer sendes ut. Viktig at det fremgår av innkallingen til årsmøtet at saker beboerne ønsker skal behandles, må være styret i hende innen x-dato/senest 3 uker før årsmøtet finner sted. Styret skal ha tid til et evt. ekstra styremøte, dersom saken krever dette.
- Referat fra styremøte uke 4 med årsregnskap, budsjett (evt. likviditetsbudsjett) og årsberetning sendes alle beboere minst 14 dager før årsmøte finner sted.
- Referatet skal også inneholde datoer for felles tiltak (sosiale sammenkomster, dugnad mm.) Dugnaden bør samkjøres med Torjusbakken 15 før hovedrengjøringen gjennomføres om våren.

Styremøte uke 12.

Hovedsak i styremøte uke 12 er at nytt styre konstitueres og intern ansvarsfordeling mellom styremedlemmene avklareres. Det er opptil sittende styret å velge internt hvem som skal utføre hvilke oppgaver. Viktig er at dette meddeles beboerne, slik at de vet hvem de skal ta kontakt med.

Styremøter skal forberedes. Hva som skal tas opp, sendes styremedlemmene i god tid på forhånd. Ansvar for dette har styrets leder.

Nedenfor listes opp noen oppgaver, som kan løses slik (her må styret velge selv):

Valgt styreleder på årsmøte:

- Innkaller til styremøter med agenda.
- Ansvar for at de enkelte styremedlemmene følger opp avtalt arbeid.
- Ansvar for arbeid mot offentlig instanser/eksterne samarbeidspartnere.

Sekretær:

- Ansvar for referater fra styremøter
- Ansvar for at telefon- og mailliser er i orden
- Ansvar for oppbevaring av styrepermer fysisk eller digitalt og at all korrespondanse, avtaler og årsmøtepapirer arkiveres.
- Andre utsendelser fra styret til beboerne.

Øvrige styremedlemmer:

- Ansvar for alt «utenomhus» på feltet. Kontakt med entreprenør vedr. gressklipping, snømåking og strøing.
- Ansvar for dugnad.
- Øvrige oppgaver som styret ønsker. Det er naturlig at oppgavene deles mellom styremedlemmene, slik at arbeidsbelastningen blir fornuftig for alle. Så lenge vi har OBOS som forretningsfører, kan det være hensiktsmessig at et av styremedlemmene får hovedansvar for økonomisk oppfølging og kontakt med forretningsfører.

Styremøte u 35

- Starte arbeidet med evt. nye styremedlemmer, når det er valg. Styret skal komme med forslag som sendes ut med årsmøtepapirene. Bør være ferdig til styremøte i uke 42.
- Gjennomgang av saker fra siste styremøte, følge opp løpende saker.
- Forbereder styremøtet i uke 42, som er det viktigste styremøtet, som avholdes.

Styremøte uke 42.

Hovedvekt legges på årets regnskap og budsjett for neste år. Kontakt med regnskapsfører for å få ett oppdatert bilde av den økonomiske situasjonen og lage et foreløpig og forenklet regnskap per 1/10. Dette sjekkes mot budsjett. Dersom alt er i orden, vurderes budsjett for neste år. Følgende forhold tas opp i dette møtet:

- Årets foreløpige regnskap mot årets budsjett
- Vurdering og nytt budsjett neste år – herunder tiltak som skal gjøres
- Vurdering av husleien – komme med evt. forslag til årsmøtet om endring som eget punkt.
- Sjekk av løpende arbeidet med styremedlemmer.
- Ajourføring og utsendelse av ny telefon- og mailliste for husstandene. Vedlegges utsendelse av styrereferatet.
- Vurdering av større, kommende prosjekter i sameiet, som går utenfor vanlig regnskap og budsjett. Slike prosjekter må alltid forberedes før årsmøtet og vedlegges innkallingen til dette. Prosjektene skal inneholde pristilbud evt. alternative tilbud, når de skal gjennomføres og konsekvenser for beboerne. Dette kan være et større arbeid. Det er viktig at dersom kompetanse er til stede i sameiet, skal denne brukes. Når og hvis prosjektet senere avtales på årsmøtet i februar, skal det oppnevnes en prosjektansvarlig (enten en beboer eller ekstern person - som er direkte ansvarlig overfor styret) og for gjennomføringen av prosjektet. Beboere skal vite hvem dette er og kan henvende seg til vedkommende, dersom de ønsker dette.

5 Viktige forutsetninger

5.1 Prosjekter

Alle prosjekter i sameiet er underlagt sameiets styret, og følger sameiets vedtekter for styret:
Alle planer, beslutningsbehov, endringer i scope mm meddeles sameiet gjennom styret.
Alle prosjekter skal utnytte kompetanse og kunnskap i sameiet.

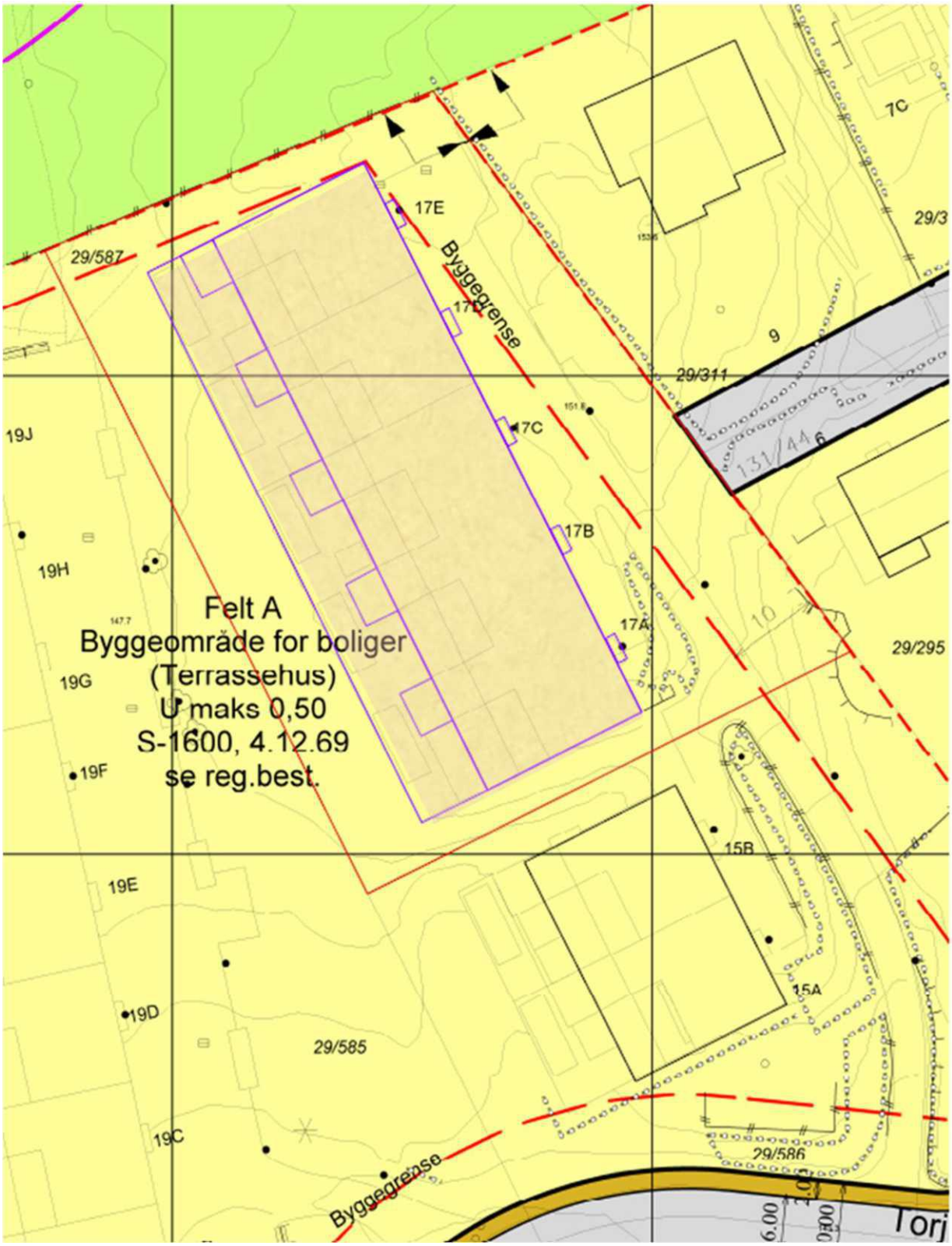
5.2 Representasjon i garasjestyret

Sameiets representant i Garasjestyret er underlagt sameiets styre. Representant skal påvirke føring av møtereferater garasjestyret ifb. med planer, beslutningsbehov, investerings-kostnader utover driftskostnader mm. Alle møtereferater sendes sameiet. Alle spørsmål av interesse og alle saker som krever utredninger og medfører kostnader skal sameiet holdes løpende orientert. Representant skal utnytte kompetanse og kunnskaper i sameiet.

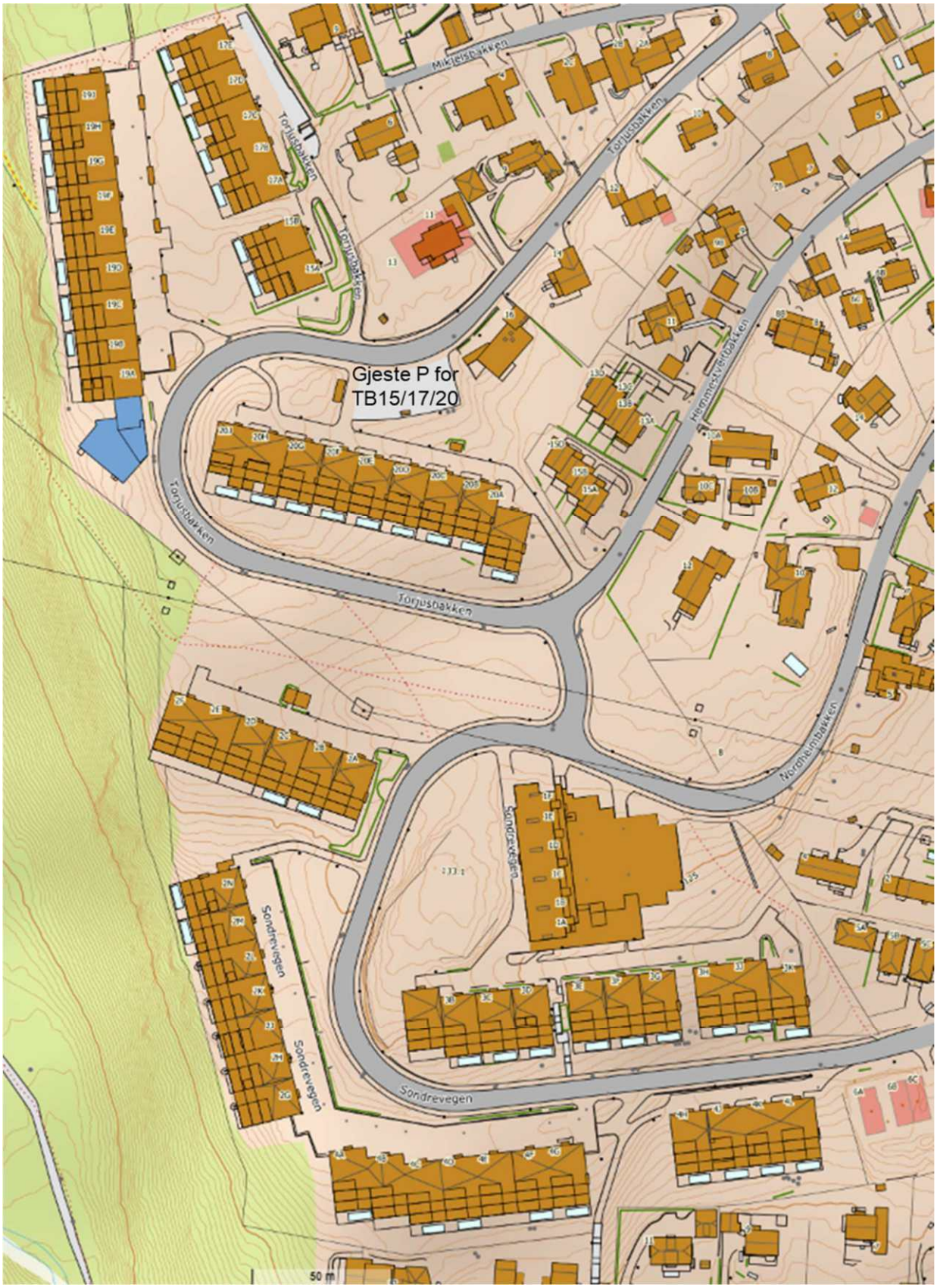
5.3 Vannlekkasjer

Dersom det registreres vannlekkasje mellom to/flere leiligheter, skal styret informeres umiddelbart. Styret tar kontakt med eiere av leilighetene. Styret og eiere skal samarbeide om løsning av problemet. Dette gjøres via felles besiktigelser av skadeområdet og beslutning om videre fremdrift - herunder valg eksterne entreprenører. Det skrives et kort referat fra møtet som underskrives av alle parter.

Vedlegg 1 Situasjonskart Torjusbakken 17



Vedlegg 2 Situasjonskart SHB

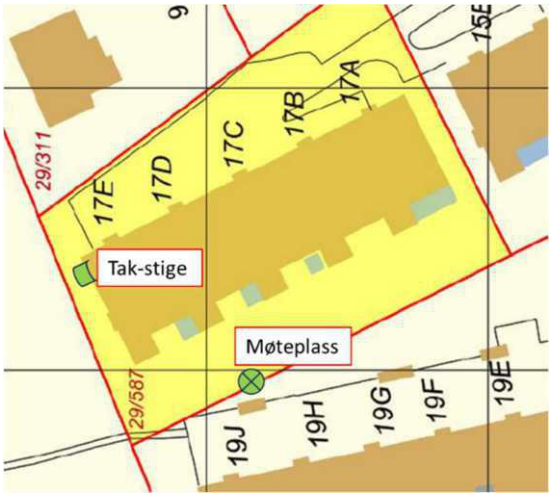


Vedlegg 3 Brann-instruks

VED BRANNALARM

Påse at alle beboere varsles.

- Lukk alle dører og vinduer.
- Gå deretter raskt ut av bygningen.
- Møt opp på møteplass som er ved «P-plass utenfor TB19J»



NÅR DET BRENNER

Varsle:

- Varsle (rope brann) personer som er i umiddelbar fare og nærmeste naboer.
- Varsle brannvesenet tlf 110, korrekt adresse er Torjusbakken 17E, 0378 Oslo
- Varsle styrets leder

Redde:

- Sørg for at alle kommer ut. Barn, eldre og uføre hjelpes ut.
- Låse opp tak-stigen (kode 2412) på gavlvegg mot Husebyskogen
- Eventuelt hjelpe brannvesenet med evakueringen

Slokke:

- Prøv å slokke med håndslokkeapparat/brannslange, eller å kvele brannen med et teppe eller lignende. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner holdes lukket for å hindre spredning.

Vedlegg 4 Egenmelding TB17

For å ivareta brannsikkerhet og for å unngå skader og ulykker ber Styret om at Egenmeldingen fylles ut og sendes/leveres til Styret; tb17@styrerommet.no innen 1. Mai. Styret kan være behjelpelig med veiledning eller med å skaffe tilveie assistanse (kostnad må dekkes av hver enkelt)

Oppgang:	
Etasje:	
Navn:	

#	Beskrivelse	Ja	Nei
	Brann		
1	Jeg har minst en røykvarsler per etasje.		
2	Jeg har skiftet batterier og testet alle røykvarslere i leiligheten		
3	Jeg har sørget for at alle brannslukningsapparater i leiligheten har blitt kontrollert ihht forskriftene (for eksempel, snudd minst en gang i året)		
4	Jeg har gass (propan) beholdere		
5	Jeg oppbevarer gassbeholderen forskriftsmessig (dvs stående, luftig, **ikke i kjeller**)		
6	Jeg har sjekket at det er ryddig tilkomst til rømningsvei, dvs ingen fysisk hindring		
7	Jeg har vasket og renset fettfilteret i kjøkkenviften		
8	Jeg har trykket på testknappen til alle jordfeil-brytere i sikringsskapet – og bekrefter at hendelen falt ned.		
9	Jeg vil skifte ut og bestiller _____ stk. brannslukningsapparater pga alder (10år +)	Utført i 2024	
	Vann lekkasje		
11	Innvendig sluk, jeg har åpnet risten, vasket og renset (f.eks for hår) alle sluk i leiligheten.		
12[1]	Jeg har sjekket vannlåser i alle vasker for lekkasje og at vannet renner raskt gjennom. Hvis vann renner langsomt, skal vannlåsen åpnes, vaskes og renses.		
13	Jeg har sjekket at terrassesluk har rist og at løv, blader, steiner, etc er renset bort.		
14	Jeg har sjekket at sluket på takutspringet er renset for løv og har rist/steinsatt for å hindre at singel og mose skylles ned i avløpsrøret.		
15	Jeg har fjernet mose og løv fra singelen på takutspringet foran stue vinduet		
16	Jeg vet hvor stengekranen til leiligheten er og bekrefter at den er tydelig merket		
17	Varmtvannsbereder, jeg har visuelt inspisert rør/koblinger for lekkasje.		
	Egenberedskap		
21	Jeg har lest DSB's brosjyre som beskriver råd om egenberedskap		
22	Jeg har iverksatt egne tiltak ihht anbefalingene		
	Oppgang		
31	Oppgangen har gjennomført en felles befaring som inkluderer; • testing av røykvarsler • tilkomst og ryddighet i el-rom • tilkomst og ryddighet i vvb rom, samt sjekk av sluk og lekkasjer		

[1] Unngå å kaste matavfall eller matolje i avløpene. Dette er mat for rotter.

Dato: _____ Signatur: _____

Vedlegg 5 Årlig inspeksjon – Styrets Sjekkliste

Styret skal gjennomføre årlige befaring for å ivareta brannsikkerhet og for å forebygge skader og ulykker. Følgende skal kontrolleres;

- Generelle HMS aspekter (vernerunde)
- Bygningsmessige tilstander (tak, oppganger og fasader
- Utearealer

Befaringen bør gjennomføres før årsmøtet i april, slik at funn og tiltak kan diskuteres i årsmøtet. I tillegg kan det brukes til å identifisere dugnads oppgaver.

#	Sjekkliste, Årlig Inspeksjon/Vernerunde - Beskrivelse	Status	Kommentar
	Tak		
1	Visuell sjekk av tak-stige og at låsen fungerer.		
2	Visuell sjekk; • og rensing av alle 4 tak-sluk med rist • og rensing av takene for løv og andre fremmed legemer • og lett vasking (mildt såpevann) av «ut-tørkede vann-dammer» spesielt mot vifte-hus og pipe • av membranskjøter – ved funn kontakt taktekker (Follo tak) • av blikk (sprekker) for vifte-hus og pipe og innfesting av takbeslag • av trappehus tak • av underliggende takutspring utenfor stuene		
3	Vask/tørk temperatur-føler for varmekabler; på tak over inngang A		
	Fasader og Uteområdet		
11	Sjekk funksjon og lekkasje av utekran, og installer slange trommel.		
12	Visuell inspeksjon av uteområdet for å identifiser oppg. for dugnad; • Heges hage, blomsterbed/kasse, behov for bark/filterduk • Beskjæring av trær • Planke gjerde – behov for beis • Søppel-kasser skader, vaske ved behov • Skader etter vinterens snørydding • Sykkelstativer • Koste gårdsplass • Rake plen TB17 vest • TB19 inngangsrom til garasje - vask • Helle sti ned til garasje		.
	Risikovurdering etter årlig inspeksjon (eget styremøte)		
21	Hva kan gå galt => sannsynlighet og konsekvens Tiltak for å redusere sannsynlighet og konsekvens		Utført 2024
22	Er det behov for oppdatering av FDV		

	Oppganger (må utføres m/repr. fra oppgangen)	A	B	C	D	E	**Kommentar**
31	Sjekk og test brannvarsling system i hver oppgang						Testing må utføres av hver oppgang
32	Sjekk tilkomst av rømningsvei og at nødvendig utstyr er tilgjengelig.						
33	Visuell sjekk av el-tavle/ sikrings-skap, tilkomst og ryddighet av rom						
34	Visuell sjekk av bereder rom, sjekk at stengekran er merket, sjekk sluk og etterfyll vannlås (evt m/matolje) ved lukt.						
35	Avlesing av vannmåler i oppgang A, ref pkt 2.8						

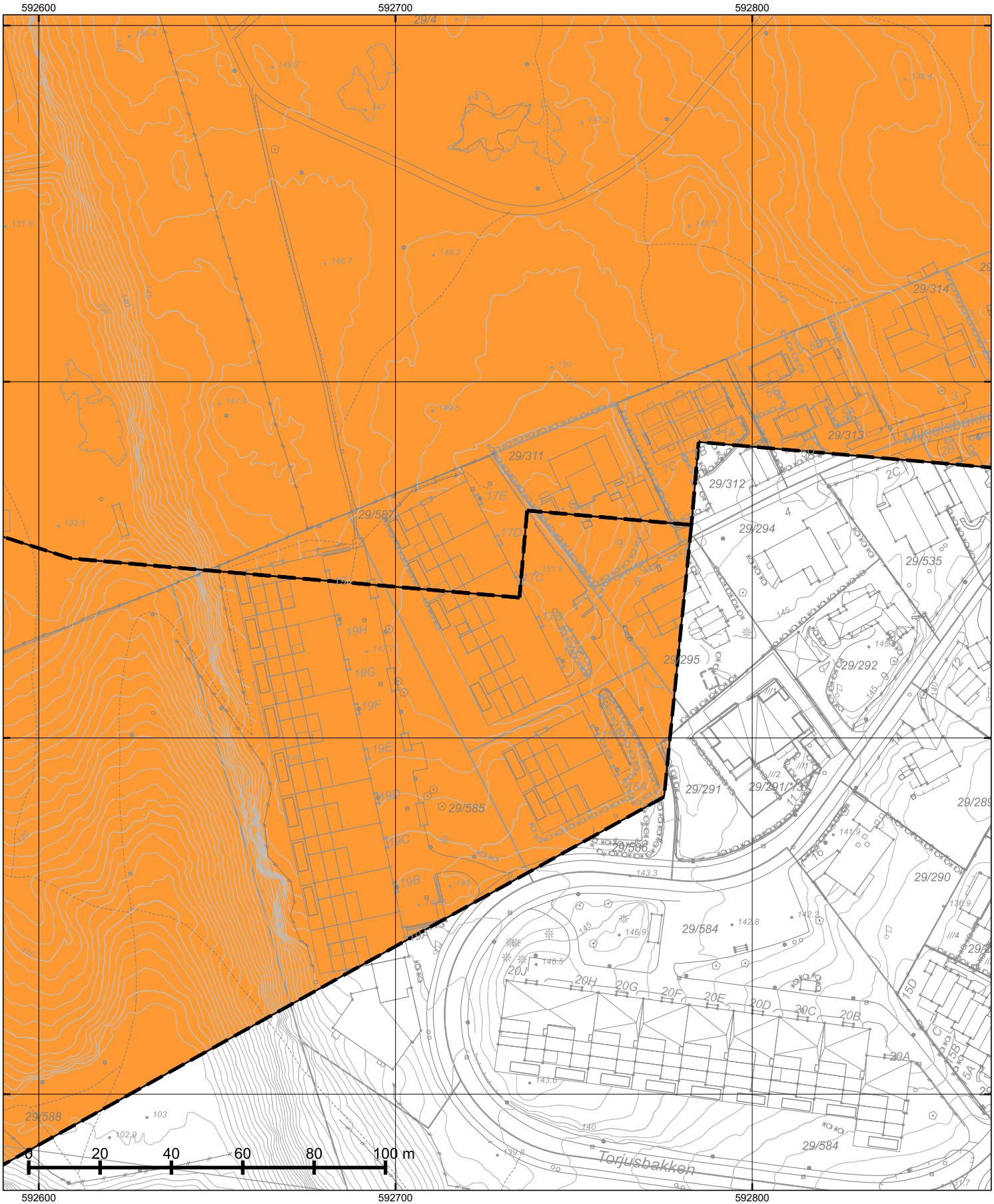
Dato: _____. Signaturer : _____

Aksjoner:

Dugnadsliste:

#	5-Årlig Sjekkliste m/fagperson- Beskrivelse	Status	Kommentar
	Tak med fagperson		
1	Tak – befaring av membran-skjøter/beslag med taktekker for å identifisere mulige tiltak for vedlikehold/utbedringer.		
	Terrasser; visuell sjekk - aksjonsliste pr/enhet etableres		
11	Terrasser; visuell sjekk • Sluk med rist – identifisere behov for utbedring • Sluk takutspring – identifisere behov for utbedring • Vegger og innvendig/utvendig blomsterkasse – identifisere behov for utbedring og beising • Overgang hjørne panel vegg og mur – identifisere behov for utbedring, evt tetningsmasse • Membran beslag mot terrasse gulv og under blomsterkasse mot vegg (ref mulig lekkasje punkt Maria). • Markiser med innfesting - identifisere behov for utbedring		
	Fasader; visuell sjekk - aksjonsliste		
21	Sjekk fasade (øst/vest/gavlvegg og blomsterkasse utvendig) for råte og behov for beising.		

Dato: _____ Signaturer : _____



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

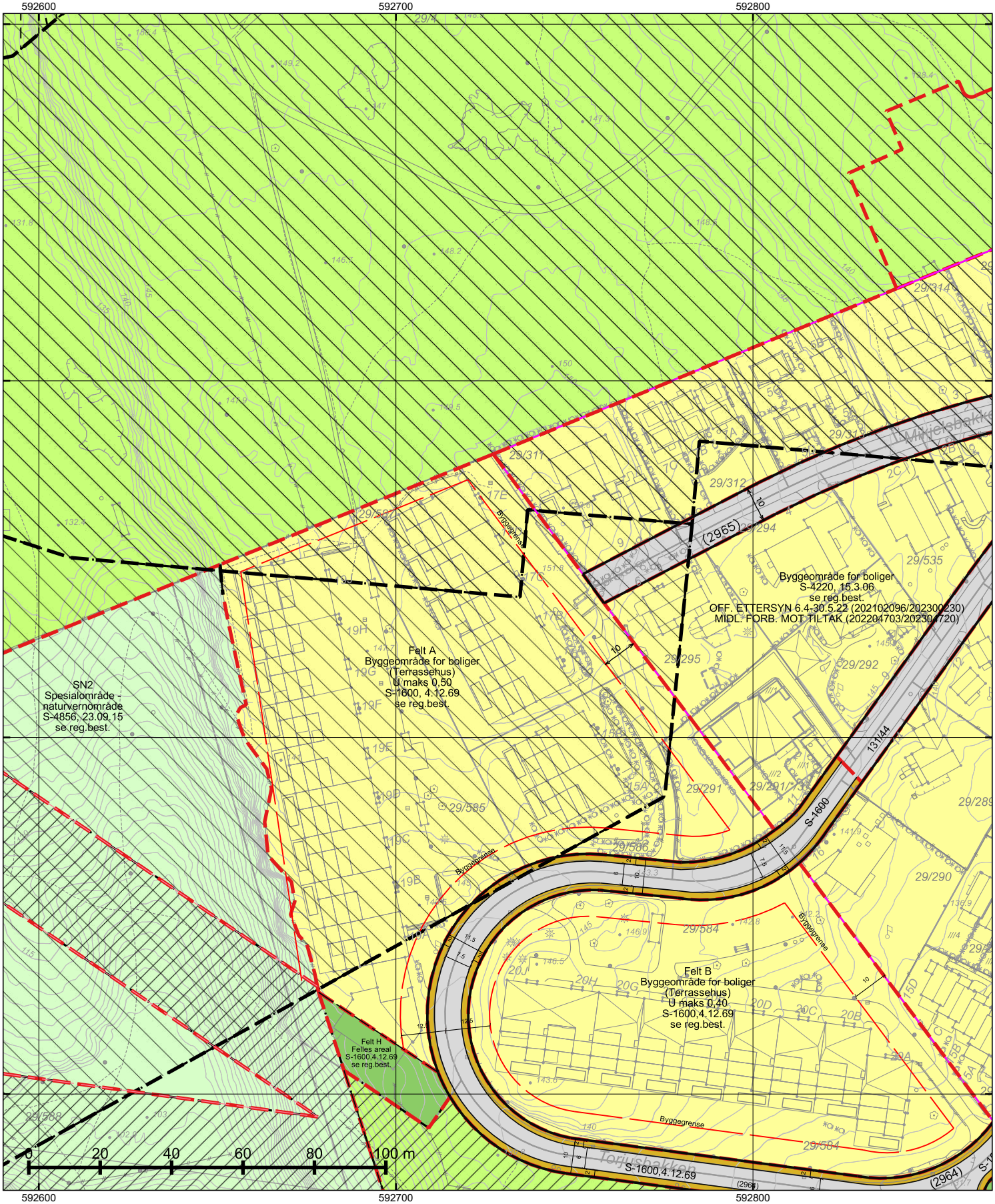
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162253/ 86538761
Adresse: Torjusbakken 17
Gnr/Bnr: 29/587

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

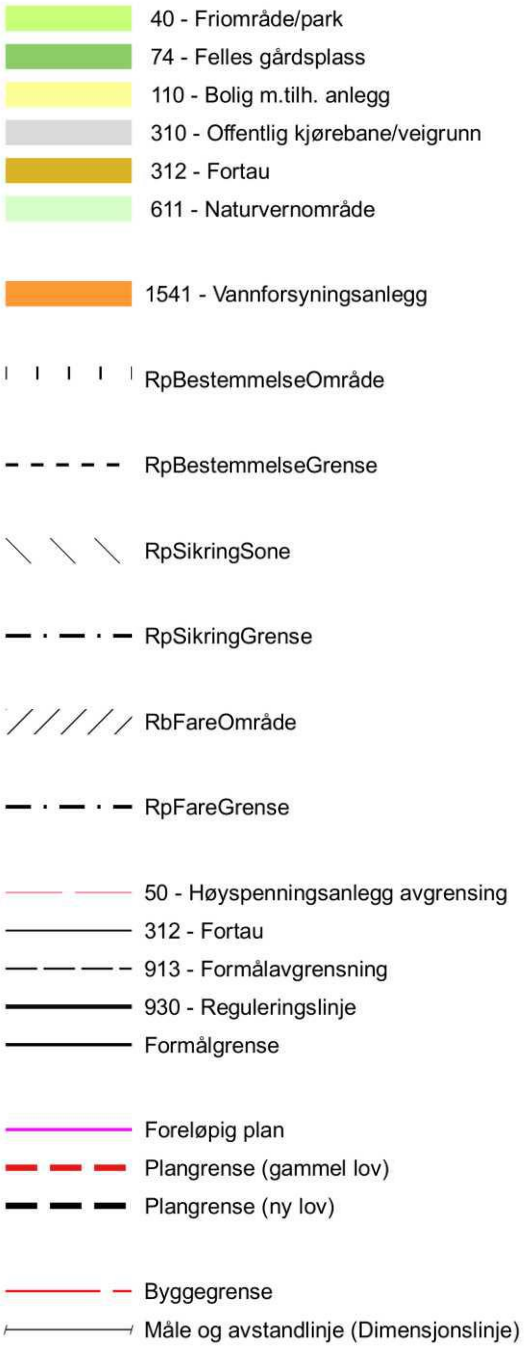
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

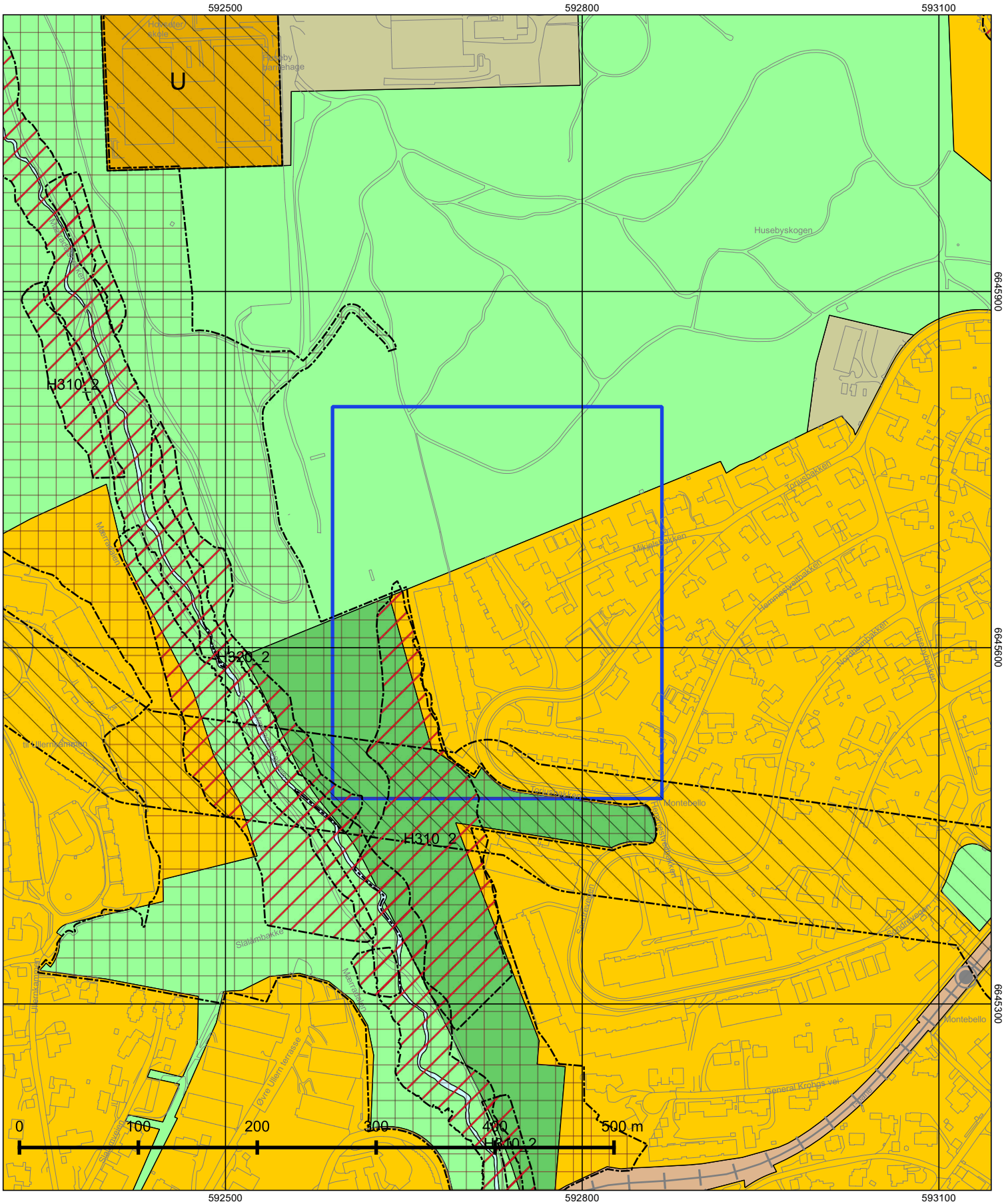
PlottID/Best.nr: 162253/ 86538761
Deres ref.:
Adresse: Torjusbakken 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/587

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: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162253/86538761
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.

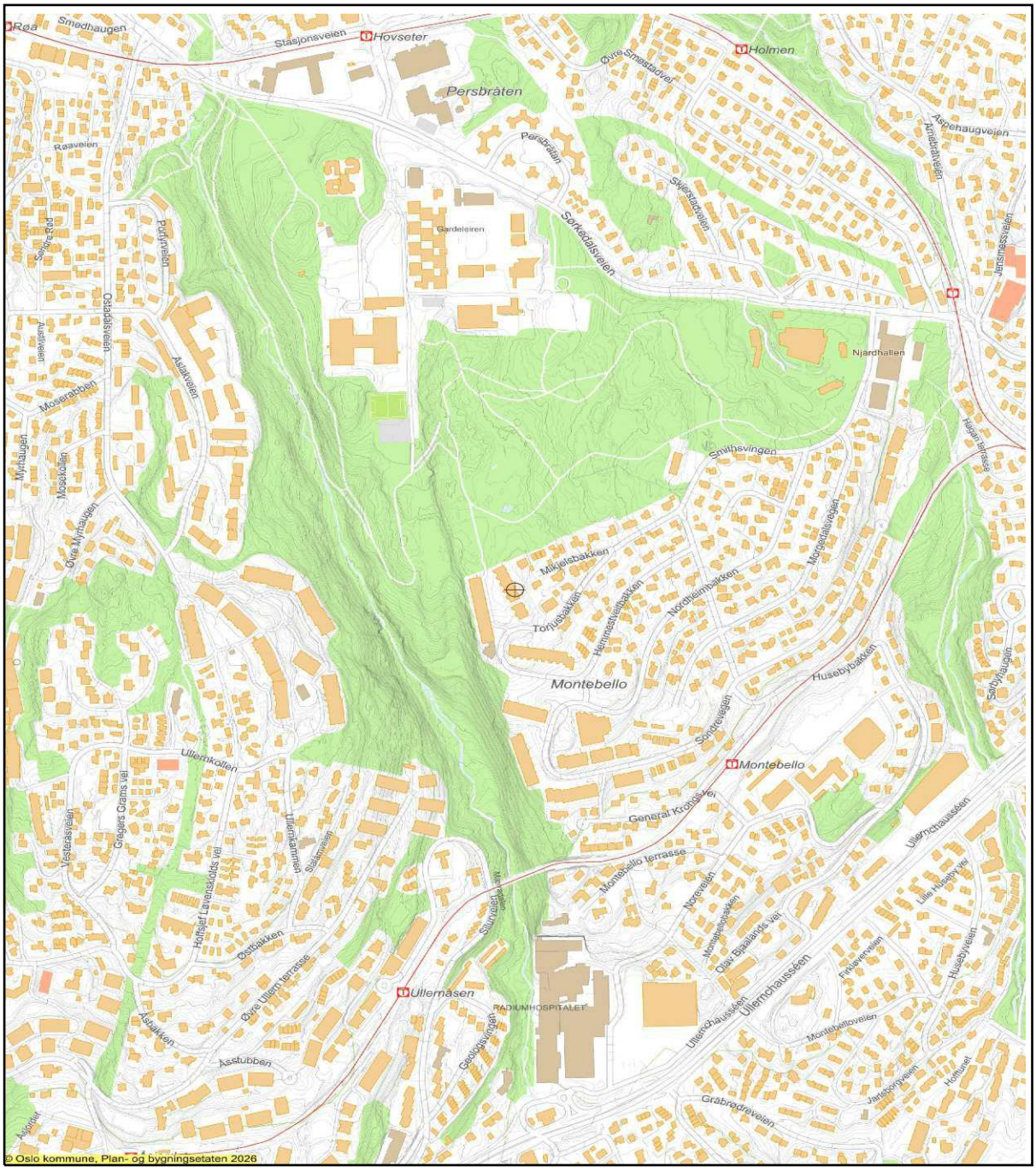
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Torjusbakken 17 B

Gnr bnr : 29 / 587



Dato: 28.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538761
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 29, BNR. 587.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 29, bnr. 587.

GNR. 29 BNR. 587

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1970.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3670 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-5152

Detaljegulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé

Vedtaksdato: 07.09.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202101108

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN200

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for del av gnr./bnr. 29/4 m.fl.
Kartnummer UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 02.03.2022

Det regulerte området er vist på 20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.2019 og 20.09.2019. Endring er vist på kart merket UTI-202101108, datert 13.12.2021 og revidert 07.03.2022.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Hensikten med reguleringsendringen er å flytte felt A2 (ny plassering av ventilasjonstårn som etterkommer innspill fra medvirkning) samt å utvide planområdet for å kunne justere tunnelsonen. Endringen i tunnelsonen medfører utvidelse av bebyggelse- og anlegg – vannbehandlingsanlegg under bakken og sikringssone H190 på bakkenivå.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet. Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anleggs- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien

skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +145.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles

som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal farge- og materialvalg tilpasses stedets omgivelser. Fasadematerialene skal holdes i mørke fargetoner. Rå ubehandlet betong tillates ikke.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold. Atkomst til A2 skal skje over gnr./bnr. 29/792 og 29/4.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjøreveg, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjøreveg, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål. Veg skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelveg

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelvegformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelveg skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelveg er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.5 Grønnstruktur – friområde, felt F1, F2

3.5.1 Arealbruk

Felt F1
Innenfor felt F1 tillates vegetasjon holdt nede for å unngå at busker og trær kan utgjøre sikkerhetsrisiko for ventilasjonstårnet.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.
Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd er avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6, 8-11 (midlertidig anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #3 tillates terrenget hevet med maksimalt 2,0 meter i anleggsperioden for å få opparbeidet et hensiktsmessig riggområde.

Utover inngjerdet område for anleggsventilasjon og område med mellomlagret masse skal #3 i perioden mellom anleggsfase 1 og 2 gjenåpnes for allmennhetens bruk, inkludert reetablering av turveiforbindelser. Det tillattes å sikre mellomlagrede masser med gjerde. Ved endelig istandsetting og opparbeiding av #3 skal det benyttes stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering.

Innenfor #3, og #8–10 skal stammer fra edelløvtrær (eik, ask, alm) med stammeomkrets > 100 cm (målt i brysthøyde) som må felles som en del av tiltaket, kvistes, mellomlagres og legges tilbake i området.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

Innenfor #8 tillates kun nødvendige tiltak i form av hogst, bergrensking og nødvendige sikringstiltak knyttet til utgraving av byggegrop innenfor #3. Om det ikke er behov for å gjennomføre slike tiltak skal det ikke utføres inngrep i området.

Innenfor #9 og #10 tillates kun nødvendige tiltak i form av vegetasjonsrydding og massetilførsel for å anlegge midlertidig turvei.

Innenfor #11 tillates anleggstrafikk til og fra #3 og nødvendige trafikksikkerhetstiltak knyttet til anleggstrafikken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

Før anleggsarbeid innenfor #3 kan starte skal turveiforbindelse være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4. Turveiforbindelsen skal være tilgjengelig for allmennheten mellom anleggsfase 1 og 2.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithsvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.09.2022 sak 248/22.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.09.2022

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-1600

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 29, bnr. 121, Søndre Huseby.

Vedtaksdato: 04.12.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901452

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 29, BNR. 121, SØNDRE HUSEBY, OSLO KOMMUNE.

§ 1.

a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres i samsvar med planen og med utnyttingsgrad som angitt for de enkelte felter.
b. Bebyggelsen skal oppføres i feltene A, B, C, D, E, F, og K innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringsplanen. Før byggemelding behandles for noen del av bebyggelsen skal bebyggelsesplan for hele området være godkjent av bygnings- rådet. Planen skal angi de enkelte bygningers bruk, plassering, størrelse, parkering/garasjering, atkomstforhold, avkjørsler og gangveger samt terrengarbeider og eventuelle fritidsanlegg på de ubebygde arealer.

§ 2. I feltene A, B, C og D kan oppføres terrasserte flerfamiliehus. Bygningenes høyde over blivende terreng må ikke overstige 2 etasjer, underetasjer medregnet. På enkelte steder, der terrengvariasjonene vanskeliggjør dette, kan deler av bygningene fremtre 1 etasje lavere eller høyere. For bygningenes innbyrdes avstand gjelder bygningslovens alminnelige bestemmelser.

§ 3. I felt E kan oppføres et bolig- og forretningssenter i kombinasjon med et parkerings- og garasjeanlegg. Samlet brutto golvflate til forretningsbruk bør utgjøre ca. 1/3 del av samlet boligflate. Med forretningsbruk forstås her butikker, kontorer og lokaler for dagligvarer, helsestell, hygiene, post, bank, bilservice, restaurant, ungdoms- og møtevirksomhet o.l. som direkte betjener den omkringliggende beboelse. I tillegg kommer nødvendige lagerrom, birom og tekniske rom, samt garasje- og parkeringsanlegg for minst 300 biler. Bebyggelsen må ikke overstige 4 etasjer over terreng.
Sokkeletasje kan innredes innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget eller avkjørsler tilsier det.

§ 4. I felt F kan oppføres frittliggende bolighus med grunnflate og møneretning som vist på planen. Beboelsesrom i underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, 0,5 pr. hybel og 1 plass pr. 50 m2 forretningslokaler. For lagre 1 plass pr. 200 m2. Hertil kommer nødvendig areal for kundeparkering, vareleveranser etc. Bilplassene konsentreres til felt E. Dog tillates 20% av parkeringsbehovet dekket i eller ved terrassehusene utenfor veggrunn. Åpen parkering skal fordeles i mindre felt adskilt av beplantninger, murverk o.l. på en estetisk tiltalende måte.

§ 6. Feltene H og I tillates ikke bebygget.
Eksisterende vegetasjon i feltene H og I og i de øvrige ikke bebygde områder skal søkes bevart og innarbeidet i en parkmessig opparbeidelse, der anlegg og inngrep bare unntaksvis må finne sted. Stier, gangveier, rekkverk og mindre anlegg for lek, sport og rekreasjon kan utføres.

For arbeider, anlegg, og "organisert bruk" av arealene under kraftlinjene må særskilt tillatelse innhentes fra ledningenes eiere og brukere.

§ 7. I felt K skal oppføres bygning i 1 etasje for barneinstitusjon. I felt A skal underetasjen i en terrassehusenhet utføres som barneinstitusjon med tilhørende tomteareal på minimum 2 mål.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For sammenhengende bebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende enhet.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

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.

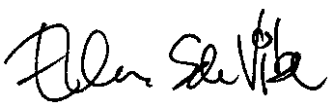
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

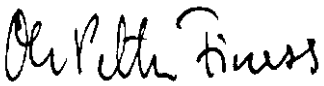
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

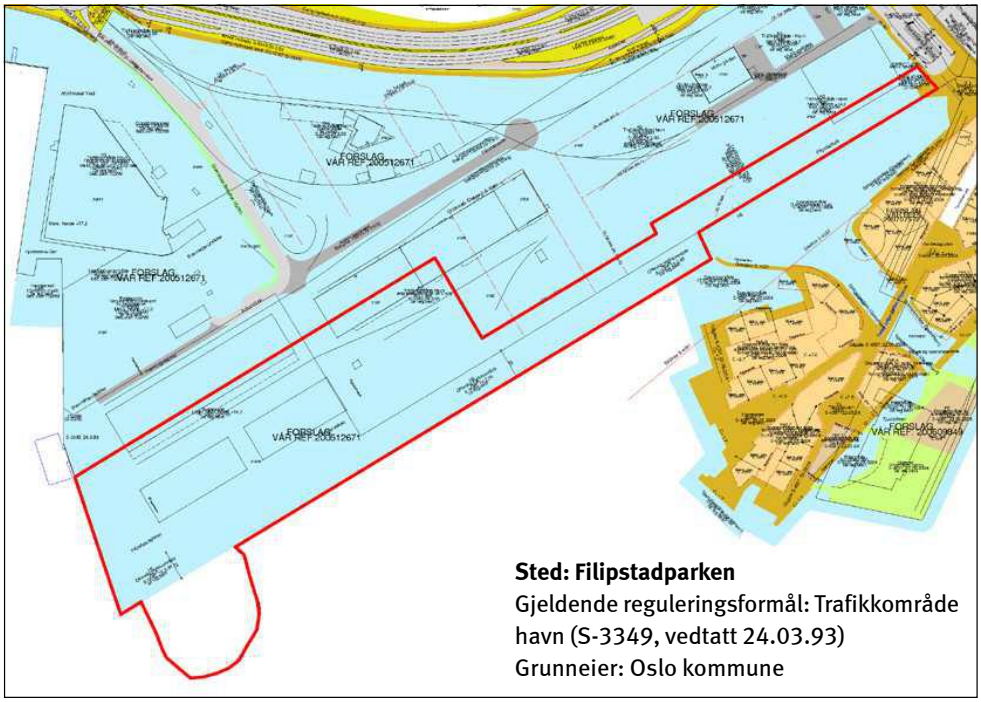
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

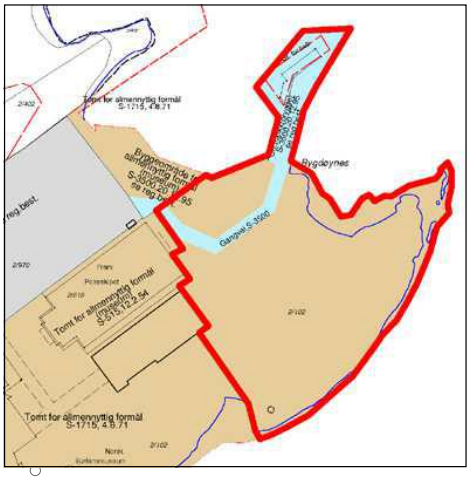
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

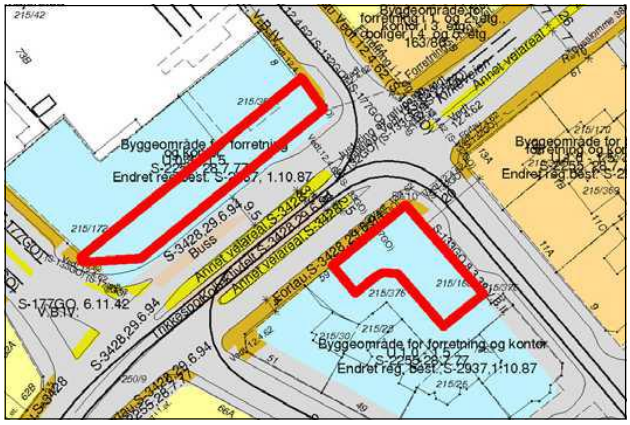


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



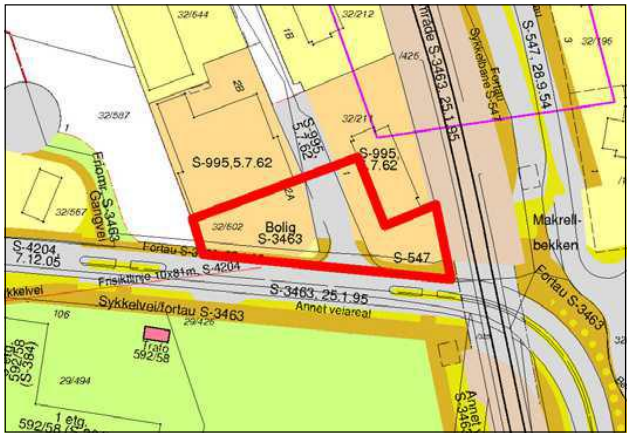
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

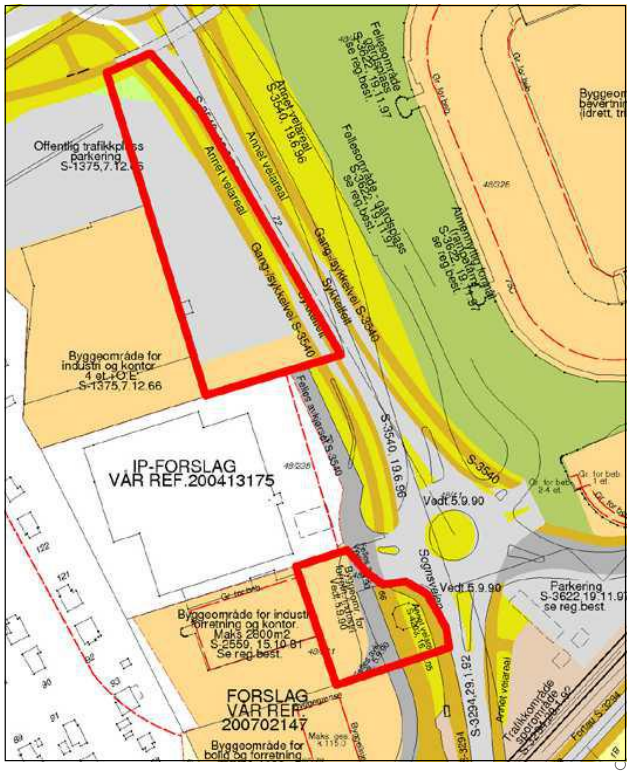
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

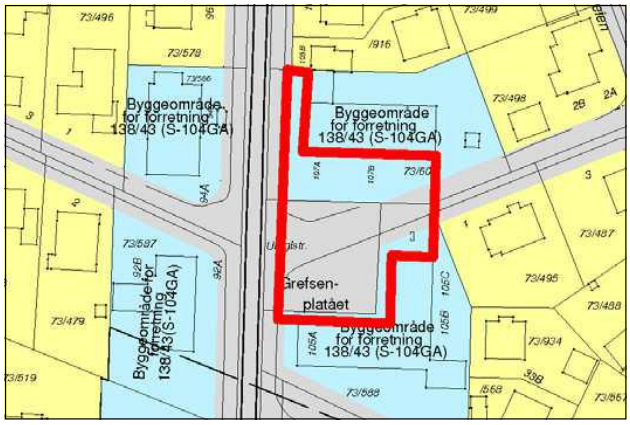


Bydel Nordre Aker

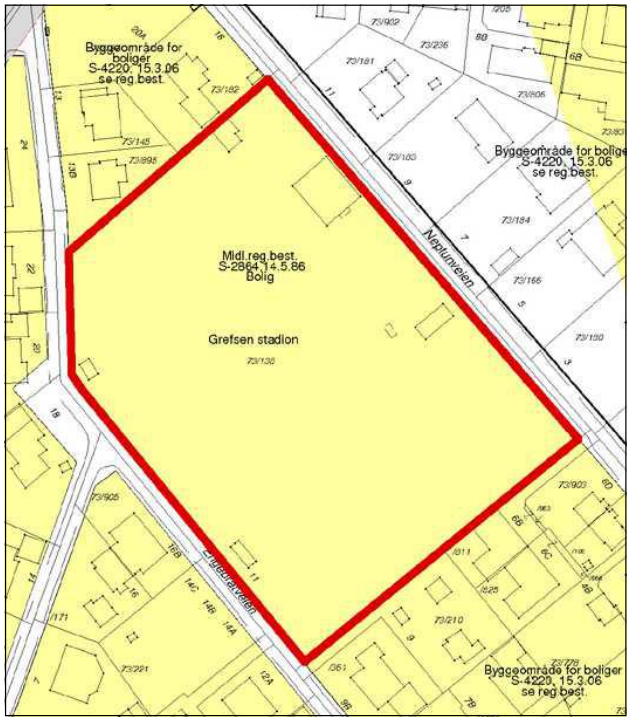
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



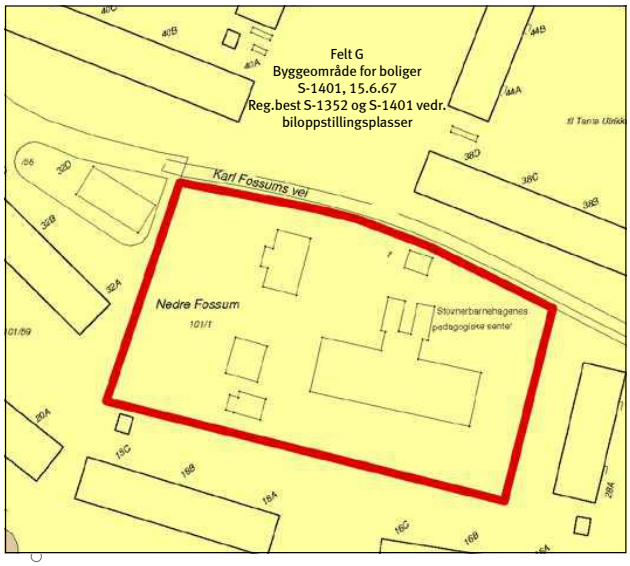


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

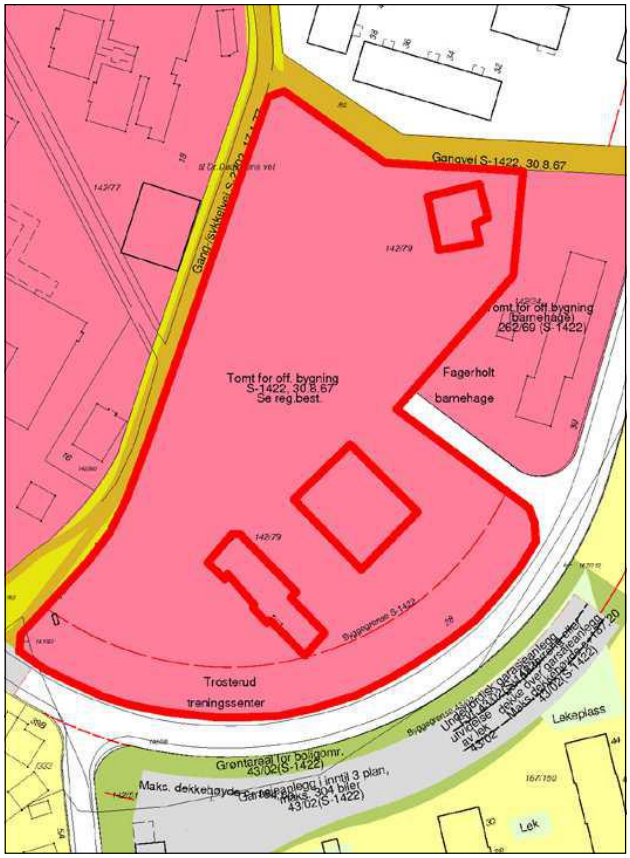
Bydel Stovner



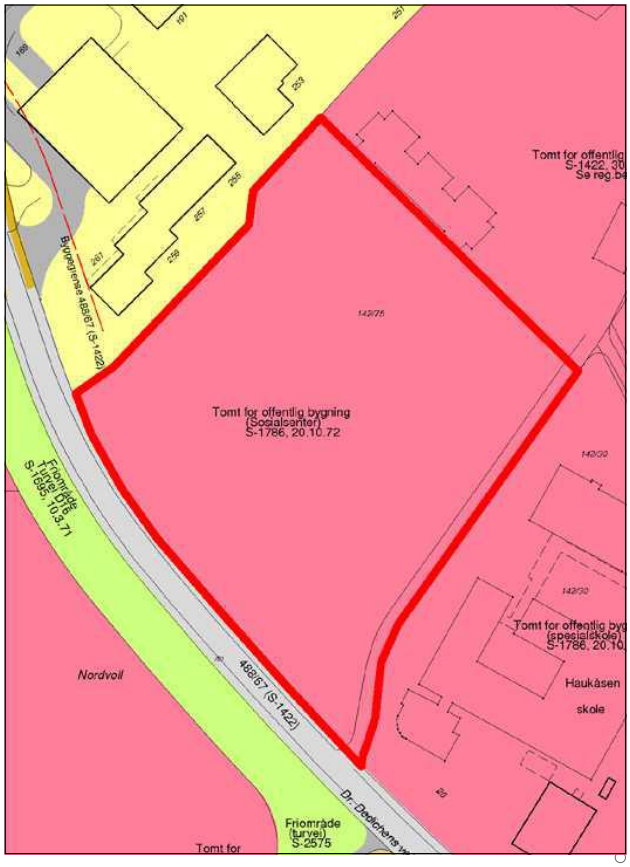
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

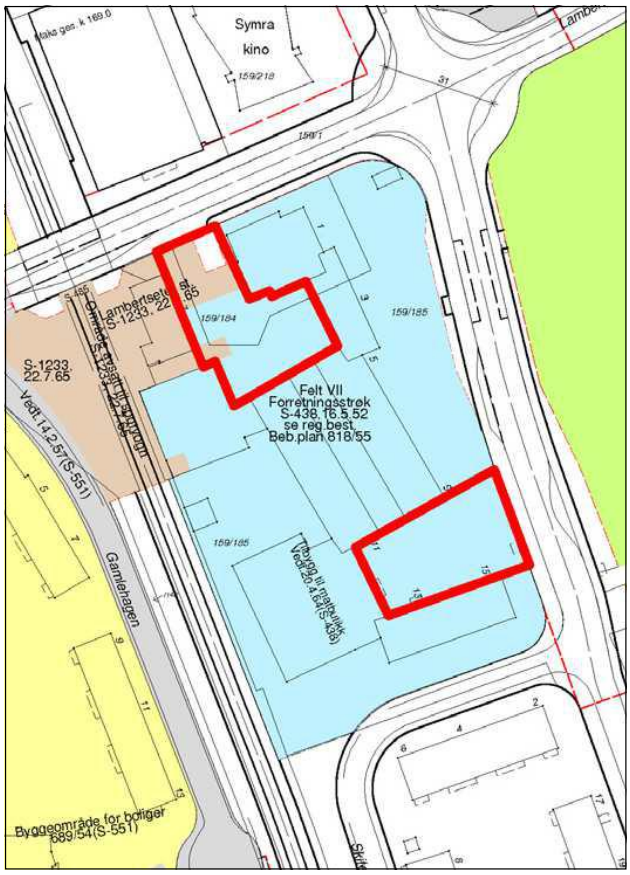
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

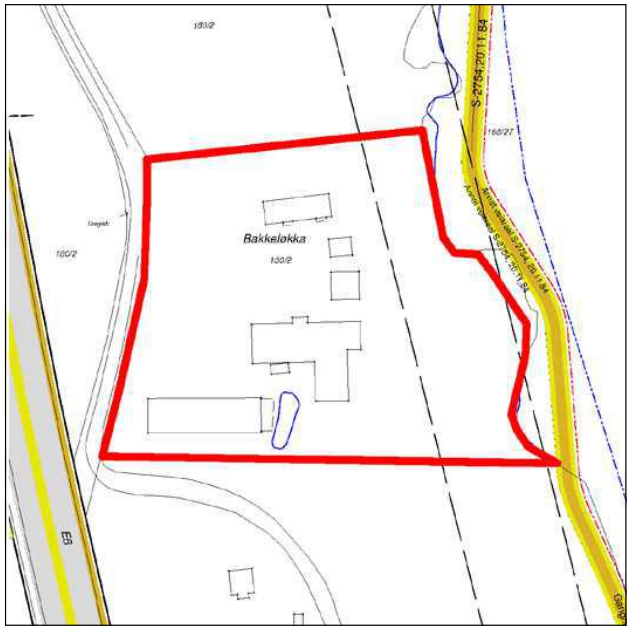


Bydel Nordstrand



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.

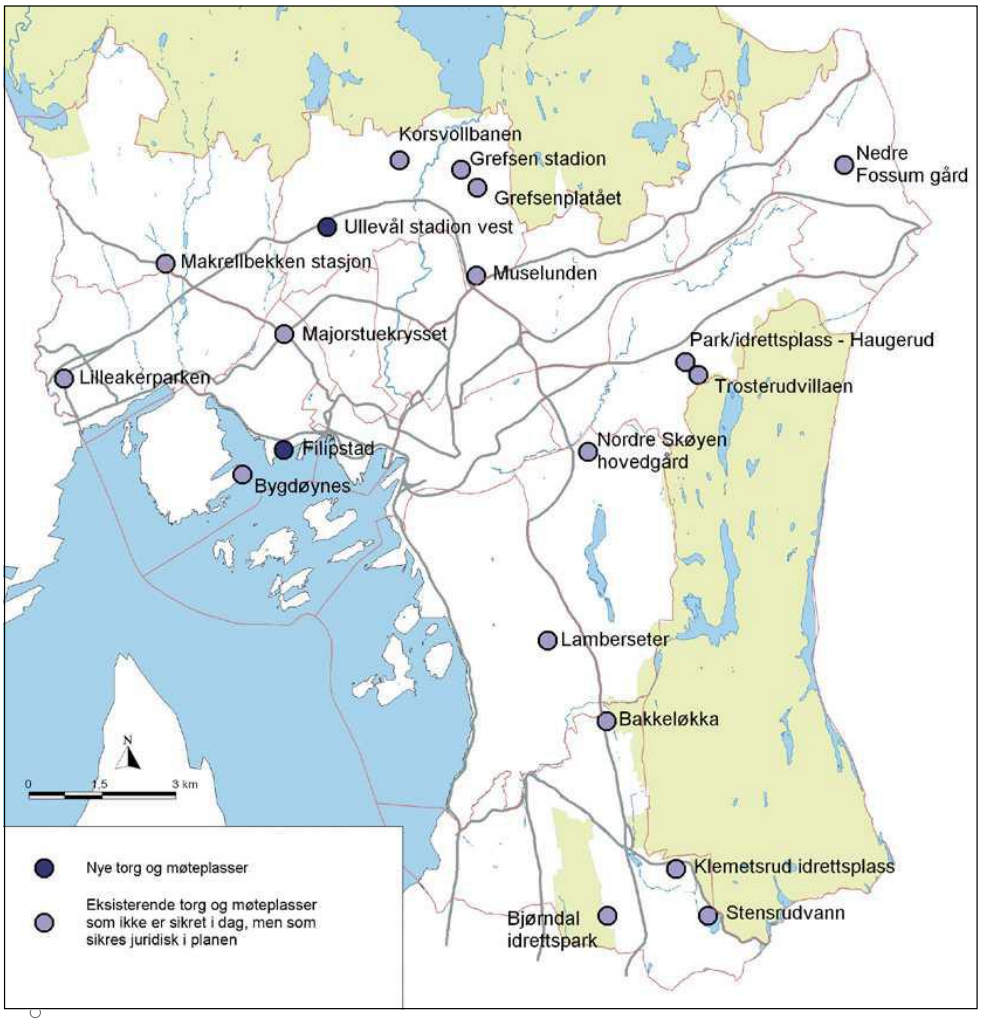
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



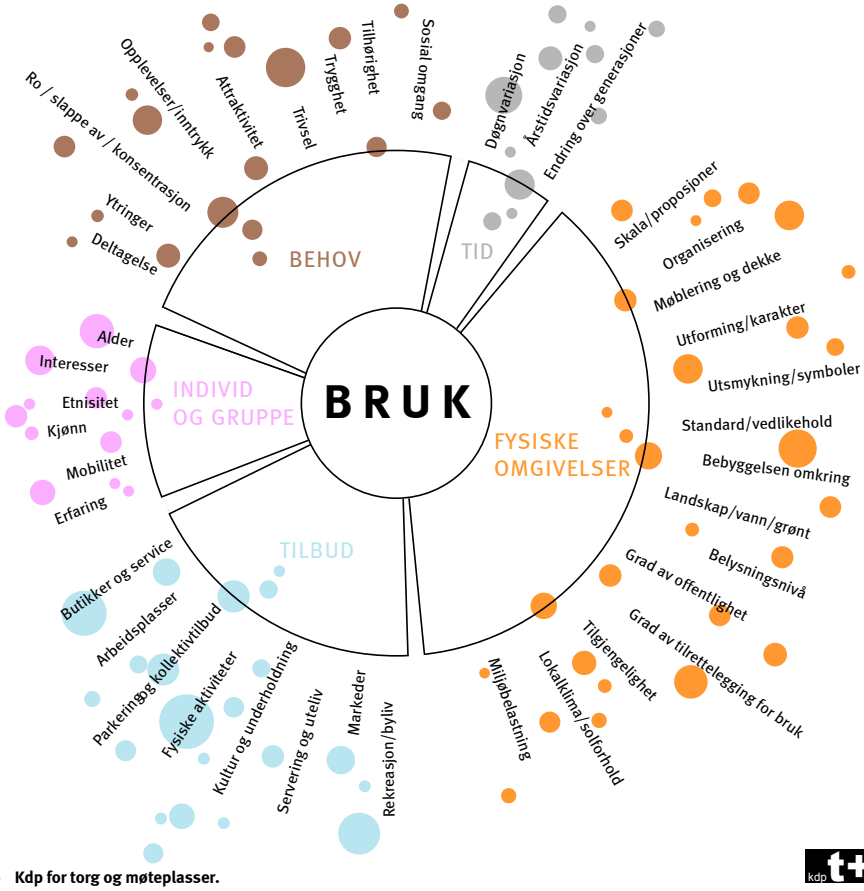
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

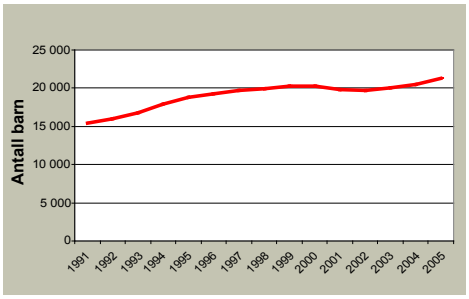
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

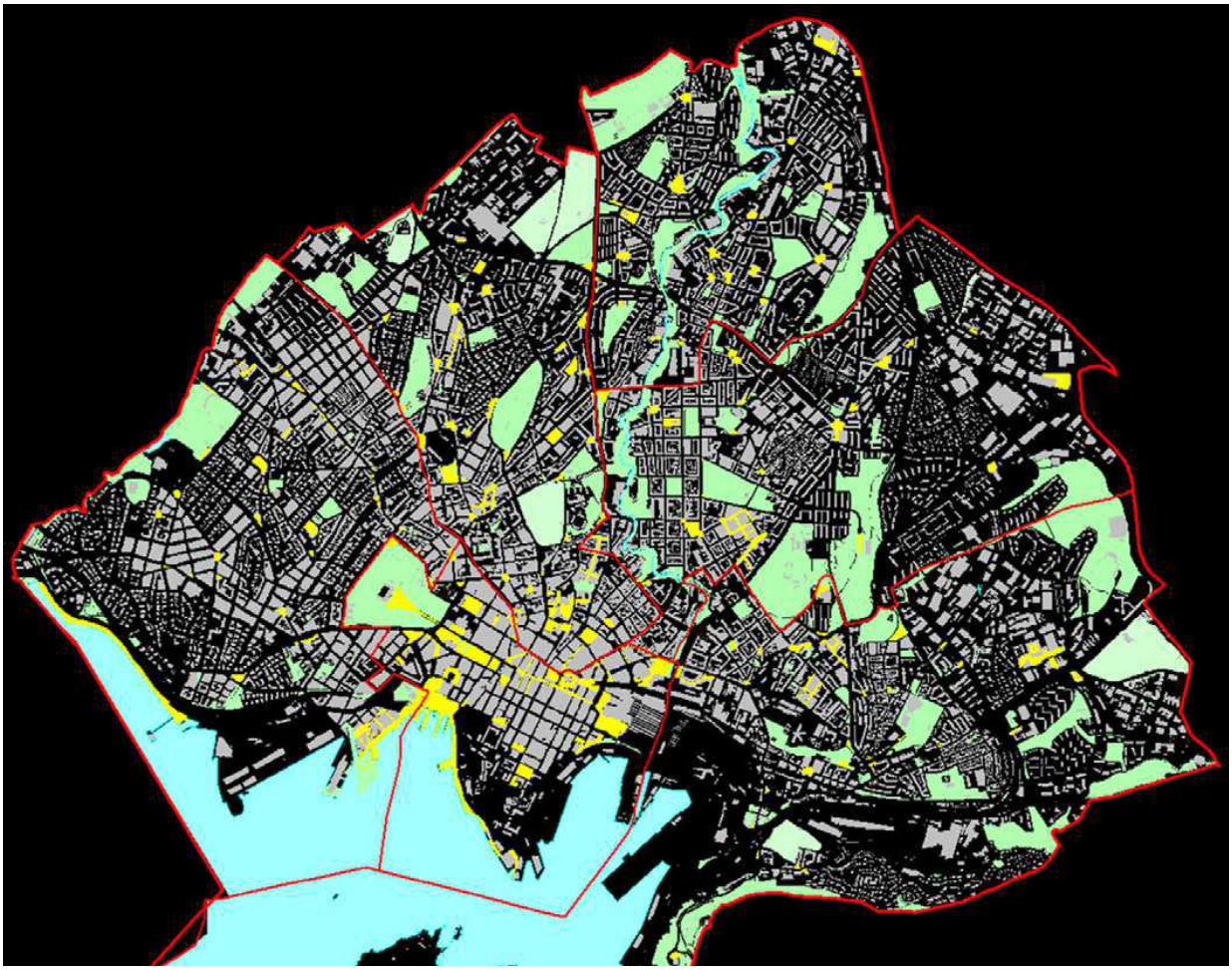
6.3 Fysiske utfordringer

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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.

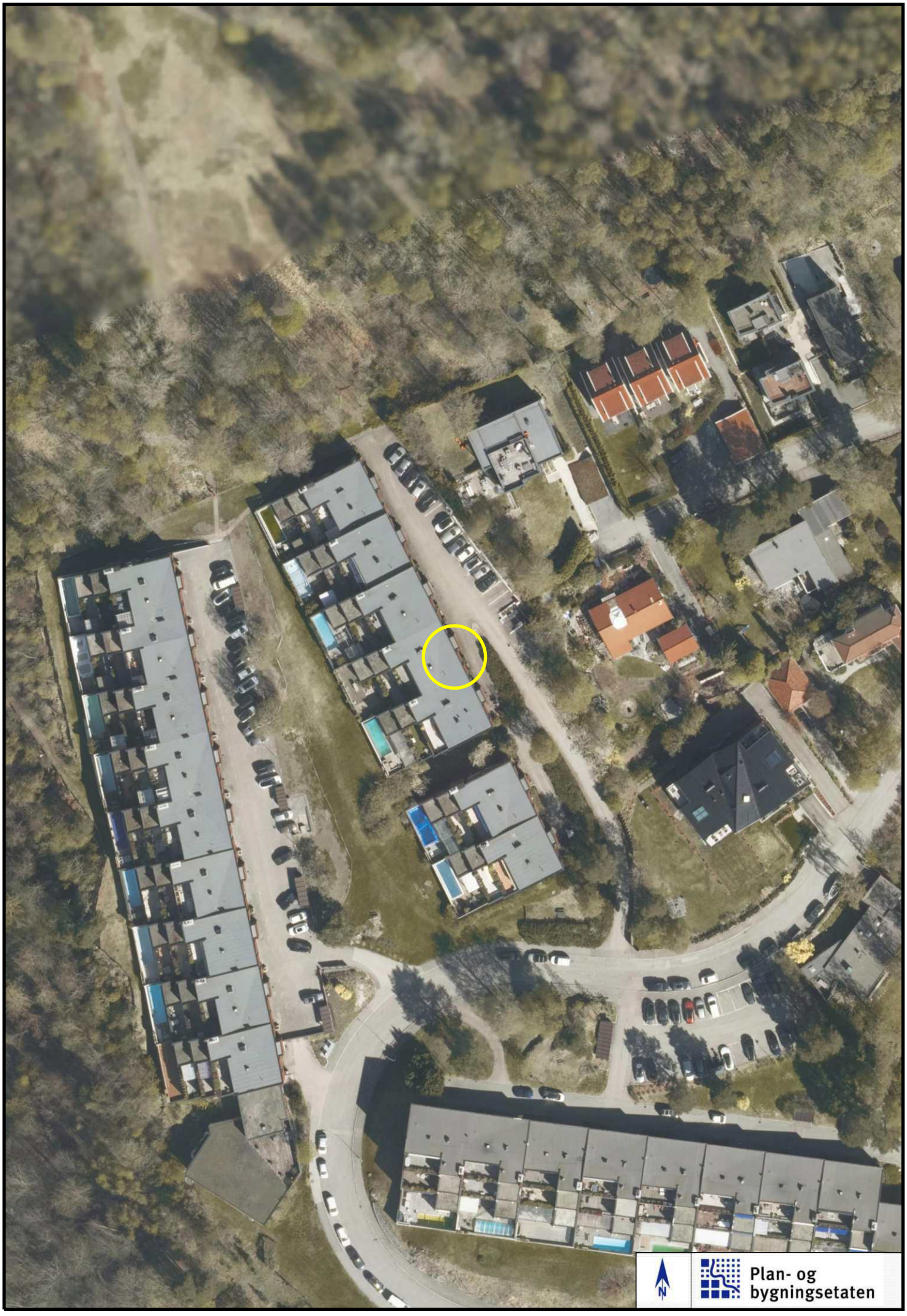
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

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.



Torjusbakken 17 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.08.2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 2.12.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 29. bnr. 592. Torjusbakkens 17. Oslo 3.

Journalnr. 6974295

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Terrassehus.

Bygherre
Söndre Huseby Boligstiftelse v/H.r.adv.Erling M. Torkilsen.Grensen 3.

Byggemelder
Arkitekt John A. Engh. Griniveien 123. Oslo 7.

Ansvarshavende
Siv.ing. Nils O. Andresen. c/o Ing.Thor Furuholmen. Karl Johansgt.39.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

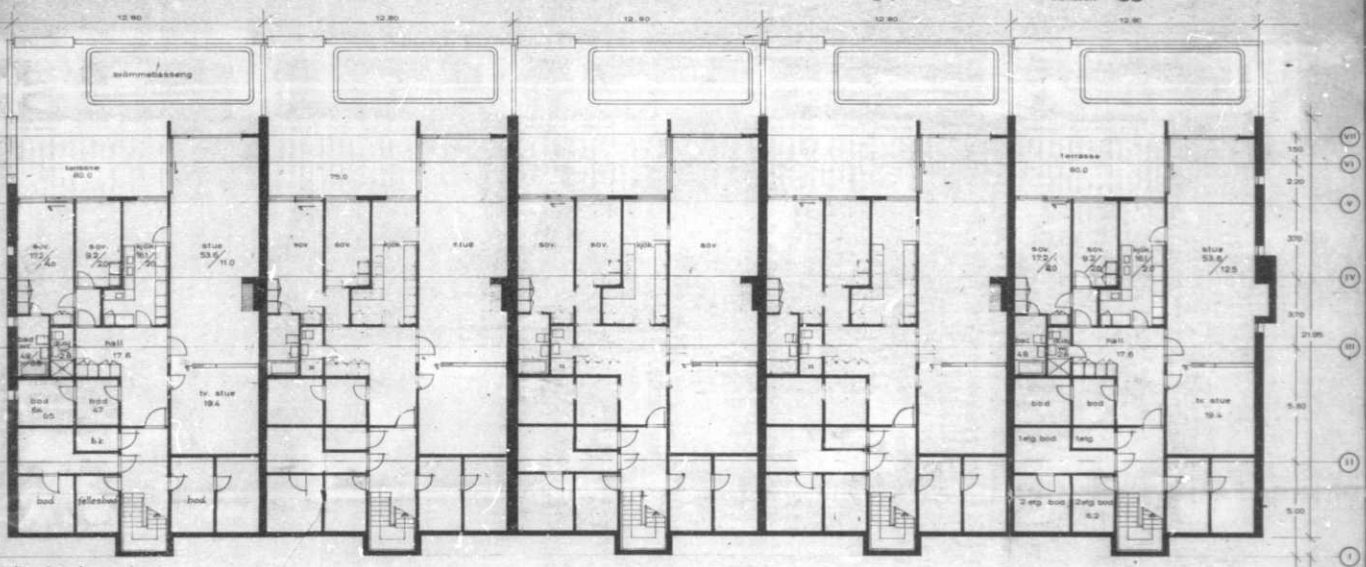
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

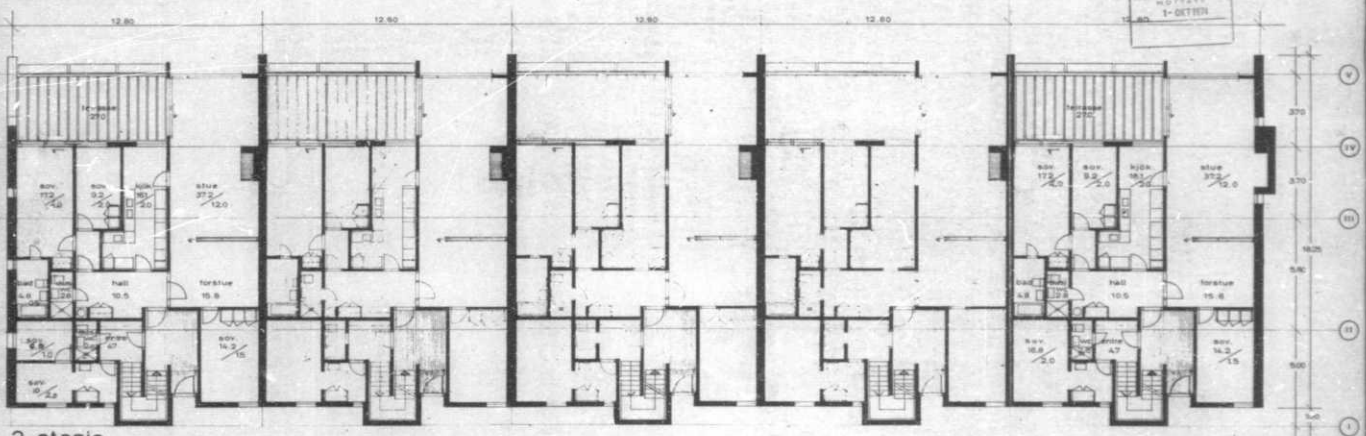
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller nren 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

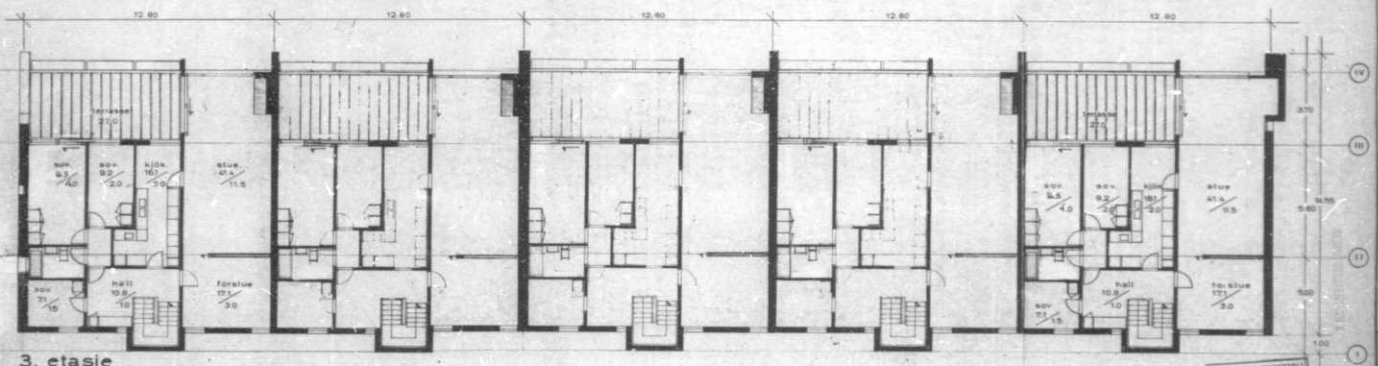
SEKSJON 57 | 56 | 55 | 54 | SEKSJON 53



1. etasje



2. etasje



3. etasje

SEKSJON 57 | 56 | SEKSJON 55 | 54 | SEKSJON 53

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 1- OKTOBER

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 15 FEBR.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 9 FEB. 1972

5

SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE	PLANER TERRASSEHUS X	M. 1:100	D. 17/10 72	JOHN ENGH ARK. M.N.A.L	200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/348/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:33

Stemplet for kr. 2900,-
den 7.1.72 av bekreftes
Tinglysningsmyndigheten

7 JAN. 1972
348

F e s t e k o n t r a k t

Undertegnede Eidis Huseby Kvaalen bortfester herved eiendommen til terrassehus X , gnr. 29 bnr. 587 i Oslo, parsell av Søndre Huseby, til Søndre Huseby Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 11.378,-. Festeavgiften løper fra 1.januar 1970 og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, såfremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 prosent siden forrige fastsettelse.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning med voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir han å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med 1.prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuransesum. Grunneieren skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Han er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneieren å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet, men grunneieren kan fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med eventuelle prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneieren kan avgjøre om bygningene ønskes overtatt etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuell verdaukskatt på det festede areal. I tilfelle blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

8.
Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.
All gjerdeplikt er grunneieren uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneierens gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, eventuelle turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.
Festeren har rett til å frembortfeste eiendommen i andeler til boligkjøpere.

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til megleren.

Oslo, den 3. januar 1972.

For grunneieren: For festeren:

SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE

Det bekreftes at ovenstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s.

~~høyesteretts~~advokat

Avskriftens riktighet bekreftes

14143

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

29 AUG. 1972

Undertegnede Søndre Huseby Boligstiftelse som fester av gnr. 29 bnr. 587 i Oslo (Aker) frembortfester herved 38/500 av eiendommen (fremfestenr. 6) og overskjøter 38/500 av terrassehuset på denne eiendom, som gir eksklusiv disposisjonsrett over terrassehusbolig nr. 6

til **avdelingssjef Knut Franck Magnussen**

på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneieren og boligstiftelsen datert 3/1.1972 tinglyst 7/1.1972 hvoretter festetiden er til 3/1.2071 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 38/500 del.

Ifølge hovedfestekontrakten er grunneieren forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis og eventuelt sålenge denne rett til pantsettelse av tomten benyttes, kan festeren ikke pantsette sin andel av tomtelånsobligasjonen, liksom hans kreditorer heller ikke kan ta utlegg i den. Obligasjonen får prioritet etter de lån fremfesteren med grunneierens samtykke har pantsatt tomten for.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneierens disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot en 1.prioritets pantobligasjon i tomten som for tiden forrentes med 4% p.a.. Rentefoten skal til enhver tid tilsvare satsen for festeavgiftens beregning. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneieren har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneierens rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneieren berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneieren fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneieren til boligstiftelsen og

skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Ifølge hovedfestekontrakten kan festeavgiften reguleres hvert femte år. Den skal, hvis offentlige forskrifter ikke er til hinder for det, fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi, som i størst mulig utstrekning tilsvarer det som på reguleringstidspunktet betales ved nytt bortfeste. For å kompensere fluktasjonen i kronens realverdi, skal festeavgiften reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ved 10% stigning siden forrige fastsettelse.

4.

Ved festetidens utløp har festeren fortrinnsrett til å fornye festet, hvis grunneieren på ny akter å bortfeste tomten. Hvis grunneieren ikke vil feste bort tomten, kan han enten kreve tomten i ryddiggjort stand eller overta bygningene etter den verdi de da har.

5.

Forøvrig inneholder hovedfestekontrakten bl.a. bestemmelser om at festeren må utrede skatter og avgifter på eiendommen, holde eiendommen forsikret, bebygge eiendommen i overensstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser, ikke drive virksomhet som kan sjenere naboer, finne seg i at det føres ledninger over eiendommen, inngjerde den og opparbeide samt vedlikeholde veier og friareal.

6.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bolighuset med samme part som han er fester av eiendommen.

7.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.
Han fraskriver seg også den eventuelle rett til å protestere som nabo mot utnyttelsen og bebyggelsen av Søndre Huseby.

8.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over bolig nr. 6 som består av 5 beboelsesrom, kjøkken, entré, bad og w.c. i 3. etasje og boder, samt garderobe, , w.c. med dusj og ett soverom i 2. etasje. Boligen skal bare brukes til beboelse. Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger samt én garasjeplass etter boligstiftelsens bestemmelser.

Tomtene til de forskjellige terrassehus og fellesarealet på Søndre Huseby, deriblant leke- og gjesteparkeringsplasser samt tilfluktsrom er til felles bruk på samme måte for terrasse-

husbeboerne på Søndre Huseby eller deres gjester, jfr. tinglyst erklæring datert 22. oktober 1969.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a) Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneieren vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 575,- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid boligene er ferdig til innflytning. Omkostningsprosenten er den samme som eiendoms- og fremfesteandelen.

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

b) Bortleie av boligen til andre er tillatt, men kun når det opprettes tidsbestemte kontrakter eller boligen er knyttet til en stilling. Leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c) Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget boligen nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e) Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser og eventuelle rekkverk på terrassen og svømmebasseng med utstyr.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til den, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlanger at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimelig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter hus-

orden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f) Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller TV-antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser o.l..

g) Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett x) i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal boligen avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

9.

Terrassehusboligeierne må være innforstått med ikke å bruke de veier som går gjennom feltet til annet enn leilighetsvis korttidsparkering inntil to timer så lenge det kan leies garasje og/eller parkeringsplasser på Søndre Husebys grunn. Denne bestemmelse er fastsatt blant annet for å gi besøkende parkeringsmuligheter.

10.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

11.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens-Eiendomsavdeling A/S.

12.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 510.000,- . Andel av festeavgiften er p.t. kr. 837,- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 11. august 1972.

Som bortfester:
Søndre Huseby Boligstiftelse

.....

Som fremfester:

.....

Det bekreftes herved at foranstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

.....
h.r.advokat

x) med maksimalt kr. 100.000,-

Verdi 77.000,-

Kjøpekontrakt av 26/11 1971 stemplet for kr. 800,- forevist. vdl.

Merkene kassert 18/12 1971 av h.r. adv. Torkildsen

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt, den 29/8 1972

for byskriveren

Dale

Avskriftens riktighet bekreftes

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:
Torjusbakken 17 B, 0378 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 587, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260496

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicolai Valset

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 920 23 700

E-post: nicolai.valset@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.
